

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2010 r.**

Spis treści

Strona

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Skonsolidowany bilans	5
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	7
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	9
Informacje objaśniające	10

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-10 31-gru-10	01-sty-09 31-gru-09 przekształcone
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6	344 898	406 770
Pozostałe przychody operacyjne	7	5 256	8 208
		350 154	414 978
Amortyzacja		(2 840)	(2 530)
Zużycie materiałów i energii		(3 424)	(4 013)
Usługi obce		(81 292)	(220 852)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(15 087)	(17 454)
Wartość sprzedanych towarów i usług	8	(199 458)	(118 799)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(9 914)	(16 405)
Zyski z inwestycji	10	4 705	189
Zysk na działalności operacyjnej		42 844	35 114
Koszty finansowe	11	(6 877)	(5 876)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych		-	-
Zysk przed opodatkowaniem		35 967	29 238
Podatek dochodowy	12	(6 426)	(4 740)
Zysk netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		29 541	24 498
w tym przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		29 541	24 498
Akcjonariuszy mniejszościowych		-	-
Zysk netto za rok obrotowy		29 541	24 498

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów cd.

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-10 31-gru-10	01-sty-09 31-gru-09 przekształcone
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		29 541	24 498
Inne całkowite dochody			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		-	-
Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		-	-
Rachunkowość zabezpieczeń		-	-
Skutki aktualizacji majątku trwałego		-	-
Zyski i straty aktuarialne		-	-
Udział w innych całkowitych dochodach jednostek stowarzyszonych		-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów		-	-
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Całkowite dochody ogółem		29 541	24 498
Zysk netto przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		29 541	24 498
Udziałowcom mniejszościowym		-	-
Całkowity dochód ogółem przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		29 541	24 498
Udziałowcom mniejszościowym		-	-
Zysk przypadający na 1 akcję			
Podstawowy (zł)	22	0,80	0,68
Rozwodniony (zł)	22	0,80	0,68

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 grudnia 2010 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-10	31-gru-09 przekształcony
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	13	33 308	34 262
Wartości niematerialne	14	881	876
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania		3 506	2 741
Nieruchomości inwestycyjne	15	78 802	10 040
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	25	2 228	1 749
Pozostałe należności długoterminowe	16	202	147
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	1 996	2 387
Aktywa trwałe razem		120 923	52 202
Aktywa obrotowe			
Zapasy	18	261 665	251 686
Inwestycje krótkoterminowe	19	1 734	2 493
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 678	4 277
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	49 910	27 733
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	25	3 045	2 624
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	27 620	17 187
Aktywa obrotowe razem		345 652	306 000
Aktywa razem		466 575	358 202

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 grudnia 2010 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-10	31-gru-09 przekształcony
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	21	7 385	7 306
Kapitał zapasowy		10 292	5 900
Kapitał rezerwowy		3 248	-
Zyski zatrzymane		126 199	96 658
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		147 124	109 864
Udziały mniejszości		-	-
Kapitał własny razem		147 124	109 864
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	23	17 908	30 191
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	1 595	-
Pozostałe zobowiązania	26	1 722	1 958
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	7 482	8 284
Rezerwy	25	2 228	1 749
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	87 588	-
Zobowiązania długoterminowe razem		118 523	42 182
 Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	23	30 426	57 764
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	949	308
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		473	3 775
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	94 224	109 637
Przychody przyszłych okresów	24	52 613	29 540
Rezerwy	25	4 402	5 132
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	17 841	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		200 928	206 156
Zobowiązania razem		319 451	248 338
Kapitał własny i zobowiązania razem		466 575	358 202

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk netto za okres

Korekty

	01-sty-10 31-gru-10	01-sty-09 31-gru-09 przekształcony
Zysk netto za okres	29 541	24 498
Amortyzacja	2 839	2 530
Amortyzacja przedpłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania	35	36
Przychody z tytułu odsetek	(93)	(307)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(20 036)	118
Przeniesienie na nieruchomość inwestycyjną	(48 726)	-
Koszty finansowe	5 734	4 520
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(208)	(17)
Likwidacja środków trwałych	411	-
Podatek dochodowy	6 426	4 740
Zmiana stanu zapasów	(7 575)	124 903
Zmiana stanu inwestycji krótkoterminowych	-	(183)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(22 232)	13 631
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(1 151)	2 039
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	(15 649)	1 822
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	23 073	(95 427)
Koszty obsługi obligacji	347	-
Podatek zapłacony	(7 540)	(5 735)
Przeniesienie środków trwałych na inne aktywa	-	1 736
Zmiana stanu pozostałych kapitałów	-	(390)
Inne korekty	1 558	-
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(53 246)	78 514

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych - cd.

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-10 31-gru-10	01-sty-09 31-gru-09 przekształcony
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	93	307
Dywidendy otrzymane	-	-
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych	420	20
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	1 200
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(1 186)	(3 245)
Nabycie aktywów finansowych	-	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Pożyczki spłacone	910	9
Pożyczki udzielone	(151)	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	86	(1 709)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji akcji	4 471	6 413
Wpływy netto z emisji obligacji	107 622	-
Zaciągnięcie kredytów	9 744	25 792
Wydatki na spłatę kredytów	(49 365)	(91 952)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(1 449)	(1 391)
Odsetki zapłacone	(7 430)	(9 006)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	63 593	(70 144)
Przepływy pieniężne netto, razem	10 433	6 661
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	17 187	10 526
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	27 620	17 187
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	27	506

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowane Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

w tysiącach złotych	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane przekształcone	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej przekształcony	Kapitał własny razem przekształcony
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2009 r.	7 183	-	-	72 160	79 343	79 343
Wycena obligacji	-	-	-	-	-	-
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	-	-	24 498	24 498	24 498
Wyksięgowanie kapitału z aktualizacji wyceny	-	(360)	-	-	(360)	(360)
Inne	-	(30)	-	-	(30)	(30)
Subskrypcja akcji	123	6 290	-	-	6 413	6 413
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2009 r.	7 306	5 900	-	96 658	109 864	109 864
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2010 r.	7 306	5 900	-	96 658	109 864	109 864
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	-	-	29 541	29 541	29 541
Emisja akcji	79	4 392	-	-	4 471	4 471
Emisja obligacji zamiennych na akcje	-	-	3 248	-	3 248	3 248
Inne	-	-	-	-	-	-
Subskrypcja akcji	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2010 r.	7 385	10 292	3 248	126 199	147 124	147 124

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

1. Dane Spółki

Marvipol S.A. („Spółka Dominująca”, „Spółka”) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki Dominującej mieści się w Warszawie 00-193, ul. Stawki 3A.

Spółka Marvipol S.A. została zarejestrowana w dniu 15 lutego 2006 roku (KRS 0000250733) po przekształceniu ze Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w 1996 roku i była wpisana do rejestru handlowego pod numerem RHB 47106.

Przedmiotem działalności Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych zgodnie z ich statutem/umowami Spółek są:

- działalność deweloperska,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem powierzchni,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- sprzedaż hurtowa i detaliczna pojazdów mechanicznych oraz części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
- obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych,
- działalność rachunkowo - księgowa.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres obrotowy kończący się 31 grudnia 2010 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą”).

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Marvipol S.A.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej "MSSF UE" przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego z uwzględnieniem pkt. a) - poniżej.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w pełnej formie, zgodnie z MSR 1.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Grupy w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano żadnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

a) Korekta danych porównawczych (bilansu otwarcia)

W trakcie 2010 roku Zarząd dokonał szczegółowej analizy metody rozliczenia inwestycji deweloperskiej Melody Park realizowanej przez jednostkę zależną Melody Park Sp. z o.o. (obecnie Zielona Italia Sp. z o.o.). W wyniku dokonanej analizy ustalono, że w okresie sprzedaży mieszkań w tej inwestycji, który rozpoczął się w 2009 roku i trwa do dnia dzisiejszego, nakłady poniesione na nabycie gruntu pod tę inwestycję były w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozliczane w sposób odmienny od pozostałych nakładów poniesionych na realizację inwestycji.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości Spółka rozpoznaje przychody z działalności deweloperskiej w chwili wydania kluczy nabywcom lokali mieszkalnych i w odpowiedniej proporcji obliczonej wskaźnikiem powierzchni sprzedanej do całkowitej powierzchni inwestycji, zalicza do sprawozdania z całkowitych dochodów koszty realizacji inwestycji. Metoda ta zapewnia zachowanie współmierności przychodów i kosztów z działalności deweloperskiej.

Koszt wspomnianych nakładów poniesionych na nabycie gruntu pod inwestycję Melody Park w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2009 roku nie został rozliczony w proporcji odpowiadającej powierzchni sprzedanych na ten dzień lokali mieszkalnych, których sprzedaż rozpoznano w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W efekcie koszty sprzedanych lokali mieszkalnych w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2009 roku zostały ujęte w sprawozdaniu skonsolidowanym w zbyt niskiej wartości i zachwiana została współmierność przychodów i kosztów w sprawozdaniu z całkowitych dochodów sporządzonym za ten rok.

Wziąwszy pod uwagę, że powstała w ten sposób różnica miała istotną wartość, Zarząd zdecydował uznać opisane powyżej odstępstwo od przyjętych zasad rachunkowości za błędne i odpowiednio skorygować bilans otwarcia. Ponadto skorygowano prezentację wartości gruntu, która była pierwotnie wykazywana w pozycji „Towary”. W wyniku dokonanych korekt zmianie uległy następujące pozycje bilansu na dzień 31 grudnia 2009 roku, a także sprawozdania z całkowitych dochodów, zestawienia zmian w kapitale własnym i rachunku przepływów pieniężnych za rok kończący się 31 grudnia 2010 roku.

Ponadto skorygowano dane prównawcze w notach 5, 12, 17, 18, 22 zawartych w informacjach objaśniających niniejszego sprawozdania finansowego.

Korekta kosztów inwestycji deweloperskiej Melody Park

Bilans

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe na 31.12.2009 r.

	aktywa	pasywa
Zapasy	269 640	-
Zyski zatrzymane	-	111 201
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		11 695
Razem	269 640	122 896

Korekta

	aktywa	pasywa
Zapasy	(17 954)	-
Zyski zatrzymane	-	(14 543)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-	(3 411)
Razem	(17 954)	(17 954)

Wpływ powyższej korekty na sprawozdanie finansowe

	aktywa	pasywa
Zapasy	251 686	-
Zyski zatrzymane	-	96 658
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-	8 284
Razem	251 686	104 942

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe na 31.12.2009 r.

Usługi obce	(202 898)
Podatek dochodowy	(8 151)
Razem	(211 049)

Korekta

Usługi obce	(17 954)
Podatek dochodowy	3 411
Razem	(14 543)

Wpływ powyższej korekty na sprawozdanie finansowe

Usługi obce	(220 852)
Podatek dochodowy	(4 740)
Razem	(225 592)

Skonsolidowane Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe na 31.12.2009 r.

Suma ujętych przychodów i kosztów	39 041
Razem	39 041

Korekta

Suma ujętych przychodów i kosztów	(14 543)
Razem	(14 543)

Wpływ powyższej korekty na sprawozdanie finansowe

Suma ujętych przychodów i kosztów	24 498
Razem	24 498

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe na 31.12.2009 r.

Podatek dochodowy	8 151
Zmiana stanu zapasów	106 949
Razem	115 100

Korekta

Podatek dochodowy	(3 411)
Zmiana stanu zapasów	17 954
Razem	14 543

Wpływ powyższej korekty na sprawozdanie finansowe

Podatek dochodowy	4 740
Zmiana stanu zapasów	124 903
Razem	129 643

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2010

Standardy, interpretacje i zmiany do standardów które zostały zastosowane po raz pierwszy w 2010 roku nie miały istotnego wpływu na politykę rachunkowości Grupy.

Standardy i interpretacje jakie zostały już opublikowane, ale jeszcze nie weszły w życie

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Grupa nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale które nie weszły jeszcze w życie:

- Zmiany do MSSF 1 - Ograniczone zwolnienia dotyczące ujawnień zgodnych z MSSF 7 dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy. Zmiana dotyczy zwolnień z ujawniania za okres porównawczy informacji wymaganych przez zmieniony MSSF 7 dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy. Zwolnienie to dotyczy sytuacji, gdy pierwsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres rozpoczynający się wcześniej niż 1 stycznia 2010 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych począwszy od 1 lipca 2010 roku lub po tej dacie) .
- Zmiany do MSR 24 - Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych. Znowelizowany standard upraszcza definicję podmiotu powiązanego, precyzuje znaczenie oraz eliminuje nieścisłości z definicji (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych począwszy od 1 stycznia 2010 roku).
- Zmiany do MSR 32 - Klasyfikacja emisji praw poboru. Standard określa ujmowanie praw poboru (obowiązujący dla okresów rocznych rozpoczynający się 1 lutego 2010 roku lub później).
- Interpretacja KIMSF 14 - Przedpłaty w ramach minimalnych wymogów finansowania. Zmiany mają zastosowanie w ograniczonym zakresie: kiedy jednostka podlega minimalnym wymogom finansowania i dokonuje wcześniejszej wpłaty składek w celu pokrycia tych wymogów. Zmiany pozwalają takiej jednostce ujęcie wcześniejszej wpłaty jako składnik aktywów (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub po tej dacie),
- KIMSF 19 Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,

Grupa postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych standardów, zmian do standardów i interpretacji. Według szacunków Grupy, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze nie zatwierdzone przez UE

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego następujące standardy i interpretacje zostały przyjęte przez RMSR, ale jeszcze nie zatwierdzone przez UE:

- Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2010 - wynikające z projektu corocznych poprawek obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później .
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później.
- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później.

Zarząd nie oszacował jeszcze wpływu powyższych standardów i interpretacji na sprawozdanie finansowe Grupy.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)

b) Podstawa wyceny

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem wartości firmy, nieruchomości inwestycyjnych, kontraktów terminowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notce 4.

c) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki Dominującej.

d) Dokonane osądy i oszacowania

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu, co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

W szczególności istotne obszary niepewności odnośnie dokonanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w następujących notach:

- Nota 15 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 17 - podatek odroczony,
- Nota 18 - zapasy,
- Nota 25 - rezerwy na sprawy sporne,
- Nota 25 - aktywa i rezerwy na naprawy gwarancyjne,
- Nota 30 - zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Grupy.

a) Zasady konsolidacji

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego stosuje metodę pełną.

(i) Jednostki zależne

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę Dominującą. Kontrola ma miejsce wtedy, gdy Spółka Dominująca posiada zdolność kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną danej jednostki, w celu uzyskiwania korzyści płynących z jej działalności. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu, które na dzień bilansowy mogą zostać zrealizowane lub mogą podlegać konwersji.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

(ii) Korekty konsolidacyjne

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski lub straty, a także przychody oraz koszty Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

b) Waluty obce

(i) Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

c) Instrumenty finansowe

(i) Aktywa finansowe

Inwestycje ujmuje się w dniu zakupu i usuwa ze sprawozdania finansowego w dniu sprzedaży, jeśli umowa wymaga dostarczania ich w terminie wyznaczonym przez odpowiedni rynek, a ich wartość początkową wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji, z wyjątkiem tych aktywów, które klasyfikuje się jako aktywa finansowe wyceniane początkowo w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe klasyfikuje się jako: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. Klasyfikacja zależy od charakteru i przeznaczenia aktywów finansowych, a określa się ją w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do tej grupy zalicza się aktywa finansowe przeznaczone do zbycia lub wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów finansowych klasyfikuje się jako przeznaczony do zbycia, jeżeli został zakupiony przede wszystkim w celu odsprzedaży w niedalekiej przyszłości lub stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Grupa zarządza łącznie, zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków lub też jest instrumentem pochodnym niewyznaczonym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Składnik aktywów finansowych inny niż przeznaczony do zbycia może zostać sklasyfikowany jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy przy ujęciu początkowym, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach; lub

- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Grupy, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub

- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a zyski lub straty ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Zysk lub strata netto ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów uwzględniają dywidendy lub odsetki wygenerowane przez dany składnik aktywów finansowych.

Inwestycje utrzymywane do wymagalności

Inwestycje oraz inne aktywa finansowe, z wyłączeniem instrumentów pochodnych, o stałych lub negocjowalnych warunkach płatności oraz stałych terminach wymagalności, które Grupa chce i może utrzymywać do momentu osiągnięcia wymagalności klasyfikuje się jako inwestycje utrzymywane do wymagalności. Wykazuje się je po zamortyzowanym koszcie stosując metodę efektywnego oprocentowania po pomniejszeniu o utratę wartości, zaś przychody ujmuje się metodą efektywnego dochodu.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Akcje i umarżalne obligacje nienotowane na giełdzie, będące w posiadaniu Grupy i znajdujące się w obrocie na aktywnym rynku, klasyfikuje się jako aktywa dostępne do sprzedaży i wykazuje w wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym, w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji, z wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości, odsetek obliczonych przy użyciu efektywnej stopy procentowej oraz ujemnych i dodatnich różnic kursowych dotyczących aktywów pieniężnych, które ujmuje się bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W przypadku zbycia inwestycji lub stwierdzenia utraty jej wartości, skumulowany zysk lub stratę ujętą uprzednio w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów danego okresu. Dywidendy z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w chwili uzyskania przez Grupę prawa do ich otrzymania. Wartość godziwą aktywów pieniężnych dostępnych do sprzedaży denominowanych w walutach obcych określa się przeliczając te waluty po kursie spot na dzień bilansowy. Zmiana wartości godziwej przypadająca na różnice kursowe wynikające ze zmiany zamortyzowanego kosztu historycznego danego składnika aktywów wykazywana jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, zaś pozostałe zmiany ujmuje się w kapitale własnym.

Pożyczki i należności

Należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki i pozostałe należności o stałych lub negocjowanych warunkach płatności niebędące przedmiotem obrotu na aktywnym rynku klasyfikuje się jako pożyczki i należności. Wycenia się je po koszcie zamortyzowanym, metodą efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości. Dochód odsetkowy ujmuje się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z wyjątkiem należności krótkoterminowych, gdzie ujęcie odsetek byłoby nieistotne.

Utrata wartości aktywów finansowych

Aktywa finansowe, oprócz tych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, ocenia się pod względem utraty wartości na każdy dzień bilansowy. Aktywa finansowe tracą wartość, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że zdarzenia, które wystąpiły po początkowym ujęciu danego składnika aktywów wpłynęły niekorzystnie na związane z nim szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne. W przypadku akcji nienotowanych na giełdzie, sklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, znaczny lub długotrwały spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu uznaje się za obiektywny dowód utraty wartości. W przypadku niektórych kategorii aktywów finansowych, np. należności z tytułu dostaw i usług, poszczególne aktywa ocenione jako te, które nie utraciły ważności, bada się pod kątem utraty wartości łącznie. Obiektywne dowody utraty wartości dla portfela należności obejmują doświadczenie Grupy w procesie windykacji należności; wzrost liczby nieterminowych płatności przekraczających średnio 90 dni, a także obserwowalne zmiany w warunkach gospodarki krajowej czy lokalnej, które mają związek z przypadkami nieterminowych spłat należności. W przypadku aktywów finansowych wykazywanych po zamortyzowanym koszcie, kwota odpisu z tytułu utraty wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych.

Wartość bilansową składnika aktywów finansowych pomniejsza się o odpis z tytułu utraty wartości bezpośrednio dla wszystkich aktywów tego typu, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, których wartość bilansową pomniejsza się stosując konto korygujące ich pierwotną wartość. W przypadku stwierdzenia nieściągalności danej należności z tytułu dostaw i usług, odpisuje się ją właśnie w ciężar konta odpisu aktualizującego. Natomiast jeśli uprzednio odpisane kwoty zostaną później odzyskane, dokonuje się odpowiedniego uznania konta odpisu aktualizującego.

Zmiany wartości bilansowej konta odpisu aktualizującego ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych.

Z wyjątkiem instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, jeśli w kolejnym okresie obrotowym kwota odpisu z tytułu utraty wartości ulegnie zmniejszeniu, a zmniejszenie to można racjonalnie odnieść do zdarzenia mającego miejsce po ujęciu utraty wartości, uprzednio ujęty odpis z tytułu utraty wartości odwraca się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jeżeli wartość bilansowa inwestycji w dniu odwrócenia utraty wartości nie przekracza kwoty zamortyzowanego kosztu, powstającego gdyby utrata wartości nie została ujęta. Odpisy z tytułu utraty wartości kapitałowych papierów wartościowych przeznaczonych do sprzedaży ujęte uprzednio przez wynik finansowy nie podlegają odwróceniu poprzez ten rachunek. Wszelkie zwiększenia wartości godziwej następujące po wystąpieniu utraty wartości ujmują się bezpośrednio w kapitale własnym.

Reklasyfikacje aktywów finansowych

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

- pożyczek udzielonych i należności własnych, jeżeli na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych a jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy inne niż instrumenty pochodne oraz aktywa wyceniane według wartości godziwej według opcji wyceny w wartości godziwej, mogą zostać przekwalifikowane na następujących zasadach:

- Przeniesione do aktywów dostępnych do sprzedaży, jeżeli (a) instrument nie jest już przeznaczony do sprzedaży lub odkupu w krótkim terminie, (b) na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych oraz (c) jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności,

- Jeżeli instrument nie spełnia definicji pożyczek udzielonych i należności własnych, reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży lub aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności, jest możliwa w rzadkich okolicznościach, przez które rozumie się udokumentowaną przez jednostkę incydentalną sytuację, w stosunku do której nie należy oczekiwać, że pojawi się w przyszłości lub regularnie.

Powyższe reklasyfikacje odbywają się po wartości godziwej z dnia reklasyfikacji. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą także podlegać reklasyfikacji do aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności i odwrotnie.

Wyksięgowanie aktywów finansowych

Grupa wyksięguje składnik aktywów finansowych wyłącznie wtedy, gdy wygasną prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez taki składnik aktywów, albo gdy składnik aktywów finansowych wraz z zasadniczo całym ryzykiem i wszystkimi korzyściami związanymi z jego posiadaniem zostają przeniesione na inny podmiot. Jeżeli Grupa nie przenosi ani nie zatrzymuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów i utrzymuje nad nim kontrolę, ujmuje zatrzymany udział w takim składniku aktywów i związane z nim zobowiązania z tytułu potencjalnych płatności. Jeśli natomiast Grupa zatrzymuje zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z przeniesionym składnikiem aktywów, to nadal ujmuje stosowny składnik aktywów finansowych.

(ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Grupę

Instrumenty dłużne i kapitałowe klasyfikuje się jako zobowiązania finansowe lub jako kapitał własny, w zależności od treści ustaleń umownych.

Instrumenty kapitałowe

Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Grupę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży mogą być prezentowane jako kapitał własny wtedy i tylko wtedy, gdy spełniają wszystkie poniższe warunki:

(a) ich posiadacz ma prawo do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji;

(b) dany instrument należy do klasy instrumentów najbardziej podporządkowanych i wszystkie instrumenty w tej klasie mają identyczne cechy;

(c) instrument nie posiada innych cech, które odpowiadałyby definicji zobowiązania finansowego; oraz

(d) suma przewidywanych przepływów pieniężnych przypadających na ten instrument w okresie jego spłaty opiera się przede wszystkim o wynik finansowy, zmianę w ujętych aktywach netto lub zmianę wartości godziwej ujętych i nieujętych aktywów netto jednostki (z wyłączeniem oddziaływania samego instrumentu). Wynik finansowy lub zmianę ujętych aktywów netto wycenia się w tym celu zgodnie z odpowiednimi MSSF. Podmiot nie może posiadać innych instrumentów, które znacząco zawężyłyby lub wyznaczały stałą kwotę zwrotu dla posiadacza instrumentu finansowego z opcją sprzedaży.

Kryteria klasyfikacji jako kapitału własnego instrumentów zobowiązujących do przekazania ich posiadaczowi proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku likwidacji oparte są na tych samych zasadach co przedstawione powyżej, z wyjątkiem punktów (c) i (d), które nie mają zastosowania. Jeżeli spółka zależna wyemituje tego rodzaju instrumenty, które znajdują się w posiadaniu jednostek nie sprawujących nad nią kontroli i zostały przedstawione jako kapitał własny w sprawozdaniu finansowym tej spółki, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujmowane są jako zobowiązanie, ponieważ nie będzie on najbardziej podporządkowanym instrumentem w Grupie kapitałowej.

Złożone instrumenty finansowe

Składniki złożonych instrumentów wyemitowanych przez Grupę klasyfikuje się oddzielnie jako zobowiązania finansowe i kapitał własny, zgodnie z treścią zawartej umowy. Wartość godziwą składników stanowiących zobowiązania na dzień emisji szacuje się przy użyciu dominującej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych, niezamiennych instrumentów. Kwotę tę ujmuje się jako zobowiązanie po zamortyzowanym koszcie przy użyciu efektywnej stopy procentowej do momentu wygaśnięcia tej kwoty związanego z zamianą lub do dnia wymagalności instrumentu. Komponent kapitałowy określa się odejmując wartość zobowiązania od ogólnej wartości godziwej złożonego instrumentu kapitałowego. Wartość tę ujmuje się w kapitale własnym.

Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej

Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowej wycenia się początkowo w wartości godziwej, a następnie według wyższej z dwóch następujących wartości kwoty zobowiązania umownego określonej zgodnie z MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” oraz początkowo ujętej wartości pomniejszonej w odpowiednich przypadkach o umorzenie ujęte zgodnie z zasadami ujmowania przychodów.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy albo jako pozostałe zobowiązania finansowe.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do tej kategorii zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia lub zdefiniowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do zbycia, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Grupa zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Zobowiązanie finansowe inne niż przeznaczone do zbycia może zostać sklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy w chwili początkowego ujęcia, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Grupy, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub

- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a wynikające z nich zyski lub straty finansowe ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów z uwzględnieniem odsetek zapłaconych od danego zobowiązania finansowego.

Pozostałe zobowiązania finansowe

Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym kredyty bankowe i pożyczki, wycenia się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji. Następnie wycenia się je po zamortyzowanym koszcie historycznym metodą efektywnej stopy procentowej, a koszty odsetkowe ujmuje się metodą efektywnego dochodu. Metoda efektywnej stopy procentowej służy do obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania i do alokowania kosztów odsetkowych w odpowiednim okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa faktycznie dyskontująca przyszłe płatności pieniężne w przewidywanym okresie użytkowania danego zobowiązania lub, w razie potrzeby, w okresie krótszym.

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

Grupa wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Grupy zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

(iii) Kapitał zakładowy

Akcje zwykłe

Koszty bezpośrednio związane z emisją akcji zwykłych pomniejszają wartość kapitału.

d) Rzeczowe aktywa trwałe

(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wytwarzane w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomości inwestycyjne zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i wykazywane w oparciu o ich koszt wytworzenia do momentu kiedy możliwa będzie ich rzetelna wycena. Wtedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty.

(iv) Amortyzacja

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Grupa zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Budynki 10 - 40 lat,
- Maszyny i urządzenia 3 - 10 lat,
- Środki transportu 5 lat,
- Meble i wyposażenie 5 - 7 lat.

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych (o ile nie jest nieznaczna) jest przez Grupę corocznie weryfikowana.

e) Wartości niematerialne

(i) Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte przez Grupę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie poniesienia.

(iii) Amortyzacja

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania nie są amortyzowane, podlegają testom ze względu na utratę wartości na każdy dzień bilansowy. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania. Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

f) Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Spółkę staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Ujęcie przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych traktuje się analogicznie do sprzedaży zapasów.

Gdy Spółka zakończy budowę lub przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

g) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

Umowy leasingowe, w ramach których Grupa ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Umowy leasingowe niebędące umowami leasingu finansowego są traktowane jak leasing operacyjny. Za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, aktywa użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego nie są rozpoznawane w bilansie Grupy. Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazywane w bilansie według wartości godziwej.

Grupa ujmuje prawa wieczystego użytkowania gruntów jako umowy leasingu operacyjnego. W związku z tym, wszystkie płatności dokonane w celu nabycia wieczystego użytkowania gruntów ujmowane są jako przedpłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Przedpłaty te odpisuje się do sprawozdania z całkowitych dochodów w okresie użytkowania gruntów za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnej.

- przedpłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów 20 lat.

h) Zapasy

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu. W przypadku wyrobów gotowych i produkcji w toku, koszty zawierają koszty związane z realizowanymi projektami deweloperskimi.

Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budowlami lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości Grupa rozpoznaje przychody z działalności deweloperskiej w chwili wydania kluczy nabywcom lokali mieszkalnych i w odpowiedniej proporcji obliczonej wskaźnikiem powierzchni sprzedanej do całkowitej powierzchni inwestycji, zalicza do sprawozdania z całkowitych dochodów koszty realizacji inwestycji. Metoda ta zapewnia zachowanie współmierności przychodów i kosztów z działalności deweloperskiej.

Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku działalności gospodarczej, a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Dla wyceny rozchodu części samochodowych Grupa stosuje metodę FIFO rozchodu towarów, natomiast w przypadku samochodów towar wyceniany jest w tej samej cenie, w której został przyjęty na stan, czyli metodą identyfikacji szczegółowej.

i) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, kiedy istnieją obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową, a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Wartość bilansowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli późniejszy wzrost wartości odzyskiwalnej może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości.

(ii) Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdadne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

j) Świadczenia pracownicze

(i) Program określonych składek

Grupa zobowiązana jest na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym, zobowiązanie Grupy za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych są wyceniane bez uwzględniania dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

k) Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

(i) Umowy rodzące obciążenia

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Grupę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Wysokość rezerwy jest ustalana na podstawie niższej z wartości kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub kosztów jej realizacji. Przed ujęciem w księgach rezerwy, Grupa rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

l) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy, tj. w momencie wydania kluczy do mieszkania. Pojęcie udostępnienia i odbioru technicznego związane są z gotowością techniczną lokalu a nie przejściem władztwa. Stosownie do treści art. 548 § 1 k.c., niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzi na kupującego z chwilą wydania rzeczy, niezależnie od tego kiedy kupujący stanie się właścicielem rzeczy. Przez wydanie rzeczy rozumieć należy przede wszystkim wydanie w rozumieniu Art. 348 k.c. Przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, jest jednoznaczne z wydaniem rzeczy.

Wydanie kluczy do lokali zgodnie z podpisywanymi umowami przedwstępnymi, może nastąpić po dokonanych odbiorze technicznym lokalu oraz uiszczeniu 100% wartości lokalu przez kupującego.

Koszty wytworzenia niesprzedanych lokali mieszkalnych są wykazywane w pozycji zapasy, jako produkty w toku lub jako wyroby gotowe w zależności od stopnia zaawansowania budowy.

Koszty wytworzenia sprzedanych lokali mieszkalnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kosztach rodzajowych tzn. w pozycji usługi obce.

(ii) Sprzedaż towarów

Przychody ze sprzedaży towarów wykazywane są w wysokości odpowiadającej wartości godziwej otrzymanej zapłaty, pomniejszonej o wartość zwrotów, opustów i rabatów.

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody nie są ujmowane, gdy istnieje znaczna niepewność co do możliwości uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych, ustalenia wysokości poniesionych kosztów lub możliwości zwrotu towarów lub Grupa pozostaje trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami.

(iii) Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w proporcji do stopnia realizacji transakcji na dzień bilansowy.

(iv) Przychody z tytułu najmu

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania umowy.

l) Płatności z tytułu leasingu

Płatności z tytułu zawartych przez Grupę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów łącznie z kosztami z tytułu leasingu.

Minimalne płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Płatności warunkowe są ujmowane poprzez korektę wartości minimalnych opłat leasingowych w czasie pozostałego okresu leasingu, gdy korekta zostaje potwierdzona.

m) Zyski z inwestycji i koszty finansowe

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Grupę środków pieniężnych oraz należne dywidendy. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie, kiedy Grupa nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia. Wszystkie koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

n) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych. Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych.

Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, za wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Wartość firmy nie jest tytułem do różnicy przejściowej niezależnie od skutków podatkowych. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

o) Zysk na akcję

Grupa prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w okresie. Rozwodniony zysk na akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również opcje na akcje udzielone pracownikom oraz obligacje zamienne na akcje.

p) Raportowanie segmentów działalności

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią działalności Grupy, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega ryzykom i czerpie korzyści odmienne niż inne segmenty. Podstawowy format raportowania Grupy bazuje na segmentach branżowych.

4. Ustalenie wartości godziwej

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Grupy i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Poniżej zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach, dalsze informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.

(i) Nieruchomości inwestycyjne

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest systematycznie przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe i bieżące doświadczenie w dokonywaniu wycen, w lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości. Wartości godziwe opierają się o ceny rynkowe, które są szacowaną kwotą, za jaką na warunkach rynkowych nieruchomość mogłaby zostać wymieniona pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, gdzie obie strony działały świadomie, ostrożnie i bez przymusu.

ii) Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz pożyczki

Wartość godziwa należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz pożyczek jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy.

(iii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Grupa prowadzi działalność głównie w rejonie Warszawy. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Grupy.

Ceny stosowane w rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi segmentami oparte są o ceny rynkowe.

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie: udzielone pożyczki i środki pieniężne, zaciągnięte kredyty i pożyczki wraz z powiązanymi z nim kosztami, pozycje majątku wspólnego Grupy (w tym siedziba Spółki) i związane z nimi koszty, nieruchomości inwestycyjne i związane z nimi przychody i koszty, a także aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

Wydatek inwestycyjny w ramach segmentu jest to całkowity koszt poniesiony na nabycie rzeczowych aktywów trwałych, wyłączając wartość firmy.

Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska,
- sprzedaż samochodów,
- działalność myjni samochodowych.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-10	31-gru-09 przekształcone	31-gru-10	31-gru-09	31-gru-10	31-gru-09	31-gru-10	31-gru-09	31-gru-10	31-gru-09 przekształcone
Działalność kontynuowana										
Przychody od odbiorców zewnętrznych	81 131	252 324	9 101	10 609	238 795	143 837	-	-	329 027	406 770
Wynik na reklasyfikacji*	15 871	-	-	-	-	-	-	-	15 871	-
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	567	525	17	17	183	229	(767)	(771)	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	3 060	6 768	74	151	2 122	1 289	-	-	5 256	8 208
Przychody od odbiorców razem	100 629	259 617	9 192	10 777	241 100	145 355	(767)	(771)	350 154	414 978
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wynik segmentu	18 311	27 216	(17)	1 679	19 845	6 030	-	-	38 139	34 925
Nieprzypisane koszty									-	-
Zyski z inwestycji									4 705	189
Zysk na działalności operacyjnej									42 844	35 114
Koszty finansowe									(6 877)	(5 876)
Podatek dochodowy									(6 426)	(4 740)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej									29 541	24 498
Działalność zaniechana										
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej									-	-
Zysk (strata) netto									29 541	24 498
Inne całkowite dochody										
Inne całkowite dochody (netto)									-	-
Całkowite dochody ogółem									29 541	24 498

*Z dniem 30 września 2010 roku Zarząd spółki zależnej Prosta 32 podjął decyzję o przekwalifikowaniu inwestycji Prosta Tower z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych. Zgodnie z MSR 40 paragraf 64 ujęcie przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, które będą wykazywane w wartości godziwej traktuje się analogicznie do sprzedaży zapasów. Zmiany wartości godziwej po dacie reklasyfikacji zostały ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji zyski z inwestycji.

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-10	31-gru-09 przekształcone	31-gru-10	31-gru-09	31-gru-10	31-gru-09	31-gru-10	31-gru-09	31-gru-10	31-gru-09 przekształcone
Aktywa segmentu	43 479	208 800	217 133	10 075	98 815	108 011	(1 155)	(335)	358 272	326 551
Nieprzypisane aktywa									108 303	31 651
Aktywa razem									466 575	358 202
Zobowiązania segmentu	86 453	66 822	3 337	3 093	69 098	78 744	(1 155)	(335)	157 733	148 324
Nieprzypisane zobowiązania									161 718	100 014
Zobowiązania razem									319 451	248 338
Wydatki inwestycyjne	424	683	132	62	630	2 500	-	-	1 186	3 245
Amortyzacja	733	772	619	555	1 488	1 203	-	-	2 840	2 530

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Przychody ze sprzedaży mieszkań	80 010	250 738
Przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych	228 100	135 370
Przychody ze świadczenia usług	20 917	20 662
Wynik na reklasyfikacji inwestycji Prosta Tower*	15 871	-
	344 898	406 770

Przychody ze świadczenia usług dotyczą głównie przychodów z tytułu usług napraw samochodów, usług napraw gwarancyjnych samochodów, świadczenia usług myjni, usług zarządzania nieruchomościami, sprzedaży usług księgowych i kadrowych oraz wynajmu powierzchni biurowej.

*Opisano w nocie 5

7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	708	4 938
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	208	17
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	836	213
Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy	7	213
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności	549	264
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	957	1 469
Odsetki	93	374
Inne	1 898	720
	5 256	8 208

8. Wartość sprzedanych towarów i usług oraz pozostałe koszty operacyjne

Wartość sprzedanych towarów i usług

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Wartość sprzedanych samochodów i części zamiennych	(191 558)	(111 782)
Wartość sprzedanych usług	(7 900)	(7 017)
	(199 458)	(118 799)

Wartości sprzedanych usług dotyczą głównie kosztów z tytułu usług napraw samochodów oraz usług napraw gwarancyjnych samochodów.

Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Koszty rezerw oraz odpisów aktualizujących należności	(1 189)	(2 280)
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy	(419)	(3 873)
Koszty z tytułu poniesionych szkód	(150)	(98)
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	(51)	(482)
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	(2 078)	(2 517)
Podatki i opłaty	(850)	(630)
Koszty reprezentacji	(290)	(208)
Koszty sprzedaży niestatutowej	(1 580)	(1 547)
Ubezpieczenia	(814)	(796)
Opłaty za wieczyste użytkowanie	(183)	(167)
Reklama	(1 188)	(2 293)
Koszty prowizji	-	(542)
Inne	(1 122)	(972)
	(9 914)	(16 405)

9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Wynagrodzenia	(12 581)	(15 205)
Ubezpieczenia społeczne	(2 506)	(2 249)
	(15 087)	(17 454)

10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	166	159
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	249	148
Wycena nieruchomości inwestycyjnych*	4 165	(118)
Inne	125	-
	4 705	189

*Opisano w notach 5 i 15.

11. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(5 734)	(4 520)
Prowizje	(421)	(572)
Koszty obsługi obligacji	(685)	-
Prowizje od umów factoringu	-	(694)
Inne	(37)	(90)
	(6 877)	(5 876)

12. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych

Nota	31-gru-10	31-gru-09 przekształcony
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	6 837	6 284
	6 837	6 284
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(411)	(1 544)
Zmiana stawek podatkowych	-	-
	-	-
Ujęcie podatku odroczonego w odniesieniu do pozycji nie ujętych w latach poprzednich	-	-
	(411)	(1 544)
Podatek dochodowy bez podatku od sprzedaży działalności zaniechanej oraz udziału w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
	(411)	(1 544)
Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej	-	-
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej (bez podatku od zysku ze sprzedaży)	-	-
	(411)	(1 544)
Podatek dochodowy od zysku ze sprzedaży działalności zaniechanej	-	-
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
Podatek dochodowy	6 426	4 740

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09 przekształcony
Zysk netto za rok obrotowy	29 541	24 498
Podatek dochodowy	6 426	4 740
Zysk przed opodatkowaniem	35 967	29 238
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	6 834	5 555
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(408)	(815)
	6 426	4 740

13. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2009 r.

Nabycie

Przeniesienia ze środków trwałych w budowie

Przeniesienia inne

Przeniesienia do innych aktywów

Zbycie

Likwidacja

Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2009 r.

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2010 r.

Nabycie

Przeniesienie ze środków trwałych w budowie

Przeniesienie do innych aktywów

Przeniesienie inne

Zbycie

Likwidacja

Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2010 r.

Grunt	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Meble i wypożyczenie	Środki trwałe w budowie	Razem
2 258	26 995	4 963	3 813	3 708	128	41 865
-	-	434	83	1 432	1 196	3 145
-	101	362	-	(144)	(319)	-
-	122	8	-	320	(141)	309
-	-	-	(1 640)	-	-	(1 640)
(3)	-	-	(56)	-	-	(59)
-	(173)	(19)	-	(873)	-	(1 065)
2 255	27 045	5 748	2 200	4 443	864	42 555

2 255	27 045	5 748	2 200	4 443	864	42 555
-	42	1 340	920	271	662	3 235
-	246	-	-	22	(268)	-
-	-	-	-	-	-	-
(800)	-	(34)	-	-	-	(834)
-	-	(4)	(677)	-	-	(681)
-	-	(741)	-	(254)	-	(995)
1 455	27 333	6 309	2 443	4 482	1 258	43 280

w tysiącach złotych

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2009 r.

Amortyzacja za okres

Przeniesienie inne

Zbycie

Likwidacja

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2009 r.

Grunt	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Meble i wypożyczenie	Środki trwałe w budowie	Razem
-	(2 579)	(1 897)	(862)	(1 187)	-	(6 525)
-	(779)	(567)	(444)	(694)	-	(2 484)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	56	-	-	56
-	18	19	-	623	-	660
-	(3 340)	(2 445)	(1 250)	(1 258)	-	(8 293)

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2010 r.

Amortyzacja za okres

Przeszacowanie

Przeniesienia inne

Zbycie

Likwidacja

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2010 r.

-	(3 340)	(2 445)	(1 250)	(1 258)	-	(8 293)
-	(890)	(663)	(447)	(766)	-	(2 766)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	4	465	-	-	469
-	-	372	-	246	-	618
-	(4 230)	(2 732)	(1 232)	(1 778)	-	(9 972)

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2009 r.

Na dzień 31 grudnia 2009 r.

Na dzień 1 stycznia 2010 r.

Na dzień 31 grudnia 2010 r.

2 258	24 416	3 066	2 951	2 521	128	35 340
2 255	23 705	3 303	950	3 185	864	34 262
2 255	23 705	3 303	950	3 185	864	34 262
32 1 455	23 103	3 577	1 211	2 704	1 258	33 308

Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. W przypadku każdego ze środków Grupa ma możliwość jego zakupu po zakończeniu okresu leasingu po obniżonej cenie. Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła na dzień 31 grudnia 2010 roku 2 076 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 308 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

Zabezpieczenia

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych o wartości bilansowej netto 27 423 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 13 439 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz nota 23). Zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów są także maszyny i urządzenia myjni o wartości bilansowej 216 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 261 tys. zł) (patrz nota 15 i 23).

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą rozbudowy i modernizacji myjni samochodowej w Warszawie przy ulicy Słomińskiego (54 tys. zł) i Czarnomorskiej (114 tys. zł) oraz projektów nowej myjni przy ul. Grochowskiej (72 tys. zł). Ponadto, Grupa rozbudowuje salon sprzedaży przy ul. Waszyngtona (785 tys. zł), magazyn części (57 tys. zł) oraz pawilon sprzedaży przy ul. Obywatelskiej (176 tys. zł).

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2010 roku przeanalizowano ewentualną utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień bilansowy nie wystąpiła trwała utrata wartości.

14. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Wartość brutto			
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2009 r.	767	213	980
Nabycie	8	92	100
Przeniesienie	-	-	-
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2009 r.	775	305	1 080
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2010 r.	775	305	1 080
Nabycie	3	75	78
Przeniesienie	-	-	-
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2010 r.	778	380	1 158
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości			
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2009 r., w tym:	-	(158)	(158)
Amortyzacja za okres	-	(46)	(46)
Zbycie	-	-	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2009 r.	-	(204)	(204)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2010 r., w tym:	-	(204)	(204)
Amortyzacja za okres	-	(73)	(73)
Zbycie	-	-	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2010 r.	-	(277)	(277)

w tysiącach złotych

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Wartość netto			
Na dzień 1 stycznia 2009 r.	767	55	822
Na dzień 31 grudnia 2009 r.	775	101	876
Na dzień 1 stycznia 2010 r.	775	101	876
Na dzień 31 grudnia 2010 r.	778	103	881

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Weryfikacja utraty wartości firmy jednostek zależnych

Wartość firmy jednostek zależnych wykazywana w bilansie Grupy dotyczy wartości firmy pochodzącej z nabycia w 2005 roku 48,54% udziałów w spółce JLR Polska Sp. z o.o..

Zarząd, po zweryfikowaniu na dzień 31 grudnia 2010 roku, stwierdził, iż nie nastąpiła trwała utrata wartości firmy JLR Polska Sp. z o.o.. Na dzień 31 grudnia 2010 roku aktywa netto JLR Polska Sp. z o.o. przewyższają wartość udziałów będących własnością Marvipol S.A. Ponadto, biorąc pod uwagę, że przychody ze sprzedaży JLR Polska Sp. z o.o. są nie mniejsze od jej aktywów netto powiększonych o wartość firmy, nie ma potrzeby dokonywania odpisów aktualizacyjnych wartości firmy.

Oceniając możliwość zaistnienia utraty wartości Grupa analizuje wszelkie przesłanki o charakterze zewnętrznym oraz wewnętrznym. Do najważniejszych symptomów pochodzących spoza Grupy zalicza się:

- wystąpienie większej utraty wartości rynkowej składnika aktywów, aniżeli można by się tego spodziewać w wyniku upływu czasu i zwykłego użytkowania tego składnika,
- wystąpienie w ciągu danego okresu, bądź możliwość wystąpienia w niedalekiej przyszłości znaczących i niekorzystnych dla podmiotu zmian o charakterze technologicznym, rynkowym, gospodarczym lub prawnym w otoczeniu, w którym jednostka prowadzi działalność lub na rynkach, na które dany składnik aktywów jest przeznaczony,
- wystąpienie wzrostu rynkowych stóp procentowych lub innych rynkowych stóp zwrotu z inwestycji i prawdopodobieństwo, że wzrost ten wpłynie na stopę dyskontową stosowaną do wyliczenia wartości użytkowej danego składnika aktywów i istotnie obniży jego wartość odzyskiwalną.

W dniu 7 września 2007 roku została zawarta warunkowa umowa przedwstępna sprzedaży udziałów w JLR Polska Sp. z o.o., JLR Gdańsk Sp. z o.o., i JLR Centrum Sp. z o.o. (Spółki motoryzacyjne) między Marvipol S.A. a Cosinda Holdings Limited. Strony ustaliły, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do dnia 30 czerwca 2010 roku (data ustalona na podstawie aneksu z 2008 roku) pod warunkiem, że przed tym terminem nastąpi podwyższenie kapitału podstawowego Marvipol S.A. w trybie subskrypcji otwartej w drodze oferty publicznej na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych oraz, że Cosinda Holdings Limited ze sprzedaży akcji Marvipol S.A. w ramach oferty publicznej uzyska kwotę netto wyższą lub równą cenie za nabywane udziały. W przypadku nie ziszczenia się tych warunków umowa ulegnie rozwiązaniu, a strony nie będą zgłaszać wobec siebie żadnych roszczeń z tego tytułu. W związku z nieziszczeniem się warunków umowa uległa rozwiązaniu.

15. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Wartość brutto na początek okresu	10 040	11 358
Zbycie	-	(1 200)
Przeniesienie z zapasów	48 726	-
Wynik na reklasyfikacji*	15 871	-
Zmiana wartości godziwej	4 165	(118)
Wartość brutto na koniec okresu	78 802	10 040

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- nieruchomość w Warszawie wynajmowaną stronie trzeciej. Umowa najmu zawarta jest na okres pięcioletni kończący się 31 grudnia 2012 roku.

- niezagospodarowane grunty w Mikołajkach – działka o nr ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4, oraz działka o nr ewid. 432/8, co do których Grupa nie ma sprecyzowanych planów. W chwili obecnej Grupa czerpie zyski z tych nieruchomości poprzez wzrost wartości przedmiotowych nieruchomości.

- projekt inwestycyjny „Prosta Tower” polegający na budowie budynku biurowego z garażem podziemnym na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Prostej, na której posadowiony jest budynek mieszkalno-usługowy (w trakcie realizacji) o 20 kondygnacjach nadziemnych. Wycena nieruchomości została dokonana przy zastosowaniu podejścia mieszanego, metody pozostałościowej.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana w szczególności przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz oszacowaniach Zarządu.

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy o wartości bilansowej 78 802 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 10 040 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

*Opisano w nocie 5.

16. Pozostałe należności długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	202	147
	202	147

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu kaucji za wynajem powierzchni biurowej w kwocie 202 tys. zł. (31 grudnia 2009 roku: 147 tys. zł).

Na powyższą kwotę składają się zapłacone kaucje za wynajem powierzchni biurowej przy ul. Stawki 2 w Warszawie, wynajem powierzchni biurowej i magazynowej przy ul. Szyszkowej w Warszawie oraz za wynajem nieruchomości przy ul. Abrahama w Gdańsku.

17. Podatek odroczony**Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Aktywa oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego utworzono do wszystkich różnic przejściowych, w odniesieniu do poniższych pozycji aktywów i zobowiązań:

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-gru-10	31-gru-09	31-gru-10	31-gru-09	31-gru-10	31-gru-09
			przekształcone	przekształcone		
Rzeczowe aktywa trwałe	51	-	(786)	(728)	(735)	(728)
Nieruchomości inwestycyjne	-	61	(1 646)	(1 431)	(1 646)	(1 370)
Wycena nieruchomości	663	-	-	-	663	-
Zapasy	854	226	(1 251)	(4 728)	(397)	(4 502)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	73	50	-	-	73	50
Pożyczki udzielone i otrzymane	31	2	(101)	(49)	(70)	(47)
Świadczenia pracownicze	120	106	-	(247)	120	(141)
Walutowe kontrakty terminowe	-	-	(11)	-	(11)	-
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	2 322	2 386	(2 041)	(1 926)	281	460
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	1 105	7 491	(1 899)	(8 153)	(794)	(662)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	2	184	-	-	2	184
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	-	2	-	-	-	2
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	-	(3 445)	-
Odsetki od obligacji	135	-	-	-	135	-
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	737	911	-	-	737	911
Odpisy zapasy	25	-	-	-	25	-
Pozostałe	34	84	(458)	(138)	(424)	(54)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 152	11 503	(11 638)	(17 400)	(5 486)	(5 897)
Kompensata	(4 156)	(9 116)	4 156	9 116	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	1 996	2 387	(7 482)	(8 284)	(5 486)	(5 897)

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-gru-09	31-gru-08	31-gru-09	31-gru-08	31-gru-09	31-gru-08
			przekształcone	przekształcone		
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(728)	(601)	(728)	(601)
Nieruchomości inwestycyjne	61	-	(1 431)	(1 784)	(1 370)	(1 784)
Walutowe kontrakty terminowe forward	-	-	-	-	-	-
Zapasy	226	-	(4 728)	(4 158)	(4 502)	(4 158)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	50	122	-	-	50	122
Pożyczki udzielone	2	-	(49)	-	(47)	-
Świadczenie pracownicze	106	131	(247)	-	(141)	131
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	2 386	2 076	(1 926)	(1 909)	460	167
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	7 491	11 824	(8 153)	(14 473)	(662)	(2 649)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	184	151	-	-	184	151
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	2	37	-	-	2	37
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	911	1 050	-	-	911	1 050
Pozostałe	84	95	(138)	(2)	(54)	93
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 503	15 486	(17 400)	(22 927)	(5 897)	(7 441)
Kompensata	(9 116)	(14 040)	9 116	14 040	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	2 387	1 446	(8 284)	(8 887)	(5 897)	(7 441)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych

	Stan na 31-gru-2009 przekształcony	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-gru-2010
Rzeczowe aktywa trwałe	(728)	(7)	(735)
Nieruchomości inwestycyjne	(1 370)	(276)	(1 646)
Wycena nieruchomości	-	663	663
Zapasy	(4 502)	4 105	(397)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(662)	(132)	(794)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	184	(182)	2
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	2	(2)	-
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	(3 445)	(3 445)
Pożyczki udzielone i otrzymane	(47)	(23)	(70)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	50	23	73
Walutowe kontrakty terminowe	-	(11)	(11)
Świadczenia pracownicze	(141)	261	120
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	460	(179)	281
Odsetki od obligacji	-	135	135
Wysokość pomniejszenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych podlegających odliczeniu w przyszłych okresach	911	(174)	737
Odpisy zapasy	-	25	25
Pozostałe	(54)	(370)	(424)
	(5 897)	411	(5 486)

w tysiącach złotych

	Stan na 31-gru-2008	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przekształcony	Stan na 31-gru-2009 przekształcony
Rzeczowe aktywa trwałe	(601)	(127)	(728)
Nieruchomości inwestycyjne	(1 784)	414	(1 370)
Zapasy	(4 158)	(344)	(4 502)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(2 649)	1 987	(662)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	151	33	184
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	37	(35)	2
Walutowe kontrakty terminowe forward	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	122	(72)	50
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	(47)	(47)
Świadczenie pracownicze	131	(272)	(141)
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	167	293	460
Wysokość pomniejszenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych podlegających odliczeniu w przyszłych okresach	1 050	(139)	911
Pozostałe	93	(147)	(54)
	(7 441)	1 544	(5 897)

18. Zapasy

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09 przekształcony
Produkty w toku	214 782	141 809
Wyroby gotowe	16 104	54 496
Towary	30 779	55 381
	261 665	251 686
w tym:		
koszty finansowania zewnętrznego	13 231	11 012

Na dzień 31 grudnia 2010 roku na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 13 231 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 11 012 tys. zł).

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2010 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Villa Avanti	-	3 919	-
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	134	-
Inwestycja Villa Cavaletti	-	7 240	-
Inwestycja Prosta Tower	-	-	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	81 003	-	-
Inwestycja New Hill Park	48 547	-	-
Inwestycja Powązkowska	24 549	-	-
Inwestycja Sokratesa	20 194	-	-
Inwestycja Wirażowa	59	-	-
Inwestycja Melody Park	-	4 811	-
Inwestycja Zielona Italia	40 430	-	-
Samochody i części	-	-	30 615
Inne	-	-	164
	214 782	16 104	30 779

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 31 grudnia 2010 roku gruntów posiadanych przez Spółkę stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ,

- 1) wartość gruntów ujawniona w sprawozdaniu jest niższa od ich bieżącej wartości rynkowej,
- 2) inwestycje realizowane na tych gruntach pozwolą na uzyskanie poziomu rentowności wyższego od średnich rentowności uzyskiwanych na rynku.

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2010 roku dla inwestycji Apartamenty Mokotów Park - I etap stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ,

- 1) nakłady netto poniesione na inwestycję wg stanu na 31 grudnia 2010 roku są niższe od wartości netto mieszkań, lokali usługowych, garaży i komórek lokatorskich sprzedanych na ten dzień,
- 2) ponad siedemdziesiąt procent lokali mieszkalnych zostało sprzedane.

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2010 roku dla inwestycji Villa Avanti, Wiatraczna Residence, Villa Cavaletti oraz Melody Park, stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ inwestycje zostały w znacznej części sprzedane a koszt wytworzenia 1 m2 mieszkań jest niższy od średniej ceny 1 m2 mieszkań sprzedanych.

W 2010 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 55 134 tys. zł (31 grudnia 2009 roku: 196 637 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość zapasów w segmencie sprzedaży samochodów wyniósł na dzień 31 grudnia 2010 r. : 666 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2009 r. : 384 tys. zł).

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń na zapasach przedstawiono w opisie kredytów w notce 23.

Grupa posiada samochody o łącznej wartości 1 028 tys. zł., których zakup został sfinansowany poprzez leasing finansowy. Samochody służą głównie do jazd testowych. Jednocześnie samochody te traktowane są jako towary, gdyż Grupa planuje je sprzedać w ciągu 12 miesięcy od daty bilansowej.

19. Inwestycje krótkoterminowe oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Pożyczki dla kadry zarządzającej	1 734	2 493
Pozostałe	-	-
	1 734	2 493

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Należności z tytułu dostaw i usług	30 069	22 468
Pozostałe należności	600	397
Należności z tytułu podatków	16 683	2 662
Rozliczenia międzyokresowe	2 224	784
Naprawy gwarancyjne	334	1 422
	49 910	27 733

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z należności euro na kwotę 7 259 tys., co odpowiada 28 743 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 1 541 tys. zł) oraz należności w funtach brytyjskich na kwotę 557 tys., co odpowiada 2 558 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 1 653 tys. zł).

20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Środki pieniężne w kasie	446	630
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	27 174	16 557
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	27 620	17 187

Środki na rachunkach bankowych były utrzymywane na rachunkach płatnych na żądanie i lokatach typu *overnight* i terminowych.

Na rachunkach bankowych w walutach obcych Grupa posiada środki pieniężne w wysokości 10 645 tys. zł.

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi 27 tys. zł.

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31-gru-10	31-gru-09
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	36 528 200	35 914 200
Subskrypcja akcji	395 200	614 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 528 200
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2010 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Mariusz Wojciech Książek	29 625 000	29 625 000	5 925 000	80,23%	80,23%
Cosinda Holdings Limited*	3 716 049	3 716 049	743 210	10,06%	10,06%
Andrzej Nizio	1 559 200	1 559 200	311 840	4,22%	4,22%
Inne podmioty	2 023 151	2 023 151	404 630	5,48%	5,48%
	36 923 400	36 923 400	7 384 680	100,00%	100,00%

* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek, który posiada 95% udziałów w tej spółce i Andrzeja Nizio, który posiada 5% udziałów w tej spółce.

W dniu 12 kwietnia 2010 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS postanowił o wpisie w rejestrze przedsiębiorców podwyższonego do kwoty 7 385 tys. zł, w drodze emisji akcji serii E, kapitału zakładowego Marvipol S.A.

W dniu 23 czerwca 2010 roku podjęta została uchwała w sprawie emisji obligacji serii B zamiennych na akcje serii F o wartości nominalnej 0,20 zł każda. Cena nominalna jednej obligacji równa cenie emisyjnej wynosi 1 tys. zł. Liczba akcji przysługująca w zamian za jedną obligację jest liczbą stałą, obliczoną jako stosunek wartości nominalnej obligacji do ceny konwersji, która została ustalona na poziomie 12,80 zł. Prawo konwersji przysługuje w datach przypadających 6, 12, 18, 24 i 30 miesięcy od daty emisji oraz w dacie wykupu obligacji. Termin wykupu obligacji ustalono na 3 lata od daty emisji tj. na dzień 29 czerwca 2013 roku. W przypadku, gdy nie zostanie wykonane prawo konwersji obligacji na akcje Obligatariusze otrzymają w dacie wykupu tzw. dodatkową kwotę odsetek, której wysokość wynosić będzie 6% wartości nominalnej.

22. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2010 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwotach:

31-gru-10	31-gru-09 przekształcony
29 541	24 498

oraz średnią ważoną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zaprezentowaną poniżej:

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-10	31-gru-09
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 528 200	35 914 200
Subskrypcja akcji	-	614 000
Emisja akcji	395 200	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 528 200
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	36 812 961	35 961 301

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 31 grudnia 2010 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy Spółki Dominującej w kwotach:

31-gru-10	31-gru-09 przekształcony
30 654	24 498

skorygowany o koszty odsetek od obligacji oraz średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zaprezentowaną poniżej:

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	31-gru-10	31-gru-09
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 528 200	35 914 200
Subskrypcja akcji	-	614 000
Emisja akcji	395 200	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 528 200
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	36 812 961	35 961 301
Średnia ważona liczba akcji zwykłych z konwersji obligacji zamiennych	1 560 146	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	38 373 106	35 961 301

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji została ustalona jako liczba akcji Spółki powiększona o liczbę akcji wynikającą z opcji zamiany obligacji zamiennych na akcje w stosunku 78,125 akcji za 1 obligację (informacje w notcie 21).

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych, obligacji i leasingu

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Grupy z tytułu kredytów bankowych i leasingu. Informacje odnośnie ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej, na jakie narażona jest Grupa przedstawia nota 28.

w tysiącach złotych

Zobowiązania długoterminowe

Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Grupy

Obligacje

Zobowiązania z tytułu leasingu

	31-gru-10	31-gru-09
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Grupy	17 908	30 191
Obligacje	87 588	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 595	-
	107 091	30 191

Zobowiązania krótkoterminowe

Krótkoterminowa część kredytów bankowych zabezpieczonych na majątku Grupy

Obligacje

Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu

	31-gru-10	31-gru-09
Krótkoterminowa część kredytów bankowych zabezpieczonych na majątku Grupy	30 426	57 764
Obligacje	17 841	-
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	949	308
	49 216	58 072

Warunki i harmonogram spłat kredytów bankowych, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu finansowego

w tysiącach złotych

	Nominalna stopa %	Rok wygaśnięcia	31-gru-10		31-gru-09	
			Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Wartość nominalna	Wartość bilansowa
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	WIBOR 1M od + 1,95% do +3% i WIBOR 3M do + 3%, EURIBOR +4,4% od WIBOR 3M+3% do 9,45%	2008 - 2016	48 866	48 334	88 602	87 955
Obligacje*		2010 - 2013	113 808	105 429	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3,61% do 3,63%	2015	1 349	1 349	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	EURIBOR 1M + 4,8%	2013	933	933	308	308
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,82%	2014	137	137	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	5% do 6,46%	2011-2013	125	125	-	-
Razem			165 218	156 307	88 910	88 263

Kredyty bankowe są zabezpieczone:

- hipotekami na nieruchomościach Grupy, należących zarówno do rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych o wartości bilansowej 106 225 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 23 479 tys. zł) (patrz nota 13 oraz 15).;
- przewłaszczeniem maszyn i urządzeń myjni 216 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 261 tys. zł) (patrz nota 13).
- zastaw rejestrowy na zapasach Grupy 35 048 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 38 747 tys. zł).

W Grupie nie wystąpiły naruszenia w terminach spłat rat kapitałowych i odsetkowych oraz innych warunków umów kredytowych mogące skutkować żądaniem wcześniejszej spłaty danego zobowiązania.

*Na wartość nominalną obligacji składa się część kapitałowa o wartości 3 248 tys. zł zaprezentowana na kapitale rezerwowym, oraz część zobowiązaniowa w kwocie 110 560 tys. zł.

Informacje na temat warunków przyszłych płatności z tytułu wyemitowanych obligacji zamiennych na akcje opisane zostały w notce 21.

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca (nazwa banku)	Numer umowy kredytowej	data zawarcia umowy kredytowej	przyznana kwota kredytu (w tys. zł)	Stan na dzień	
				31-gru-10	31-gru-09
1. DnB Nord Polska S.A.	1015063965	05.10.2006	1 935	1 231	1 442

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomościach Grupy: 1 935 tys. zł, hipoteka łączna zwykła i 1 000 tys. zł hipoteka łączna kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, maszyn i urządzeń, pełnomocnictwo do rachunku; poręczenie BGK w kwocie 100 tys. EUR, przewłaszczenie maszyn i urządzeń myjni o łącznej wartości min. 400 tys. zł, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez poręczyciela do kwoty 500 tys. zł.

2. DnB Nord Polska S.A.	1015063967	05.10.2006	1 160	738	865
--------------------------------	------------	------------	-------	-----	-----

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomościach Grupy: 1 160 tys. zł hipoteka zwykła i 700 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku; poręczenie BGK w kwocie 100 tys. EUR, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez poręczyciela do kwoty 500 tys. zł.

3. BRE Bank S.A.	02/289/06/Z/OB	17.09.2006	80 000	23 469	44 534
-------------------------	----------------	------------	--------	--------	--------

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomościach Grupy: 70 677 tys. zł hipoteka zwykła i 6 800 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Osiedle Platany (Ryżowa) i Villa Avanti (Grenadierów), Apartamenty Mokotów Park I etap - Villa Solar (Bernardyńska), poręczenie jednostki zależnej do kwoty 60 000 tys. zł.

Ponadto Grupa zobowiązała się między innymi do spełnienia następujących warunków:

- utrzymania przedsiębiorstwa w należytej kondycji finansowej,
- osiągnięcia marży zysku netto nie mniejszej niż 1,0%;
- wskaźnik zadłużenia nie wzrośnie powyżej określonego w umowie poziomu,
- wskaźnik EBITDA nie spadnie poniżej określonego w umowie poziomu,
- nie wypłacania dywidendy,
- przedkładania bankowi kopii rocznego sprawozdania finansowego wraz z raportem biegłych rewidentów,
- przekazywania informacji na temat zaawansowania rzeczowo - finansowego inwestycji (tj. informacji o stopniu zaawansowania budowy, wystawionych faktur przez GW i dokonanych na ich rzecz płatności, zaawansowaniu sprzedaży mieszkań i lokali, dokonanych wpłatach od nabywców lokali).

4. BRE Bank S.A.	02/316/06/Z/VV	17.07.2006	2 000	484	4 590
aneks		04.07.2007	3 000		
aneks		26.10.2010	5000		

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomościach Grupy: 11 000 tys. zł, hipoteka kaucyjna.

5. ING Bank Śląski		17.09.2007	18 000	-	3 938
---------------------------	--	------------	--------	---	-------

Kredyt spłacony w 2010 roku.

6. DnB Nord Polska S.A.	1015063966	05.10.2006	3 500	-	3 073
aneks		07.02.2008	1 500		

Kredyt spłacony w 2010 roku.

7. BRE Bank S.A.	02/336/0/Z/OB	24.12.2008	30 000	-	4 977
-------------------------	---------------	------------	--------	---	-------

Kredyt spłacony w 2010 roku.

8. DnB NORD Polska S.A.	1015074238	20.04.2007	4 800	3 333	3 866
--------------------------------	------------	------------	-------	-------	-------

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomościach Grupy: 4 800 tys. zł hipoteką zwykłą oraz 2 000 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel własny in blanco, umowa cesji praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej w/w nieruchomości; pełnomocnictwo do rachunku; poręczenie kredytu przez BGK wg trybu portfelowego do wysokości stanowiącej w złotych równowartość 100 tys. euro.

9. BRE Bank S.A.	02/047/08/Z/IN	03.03.2008	3 750	2 075	2 775
-------------------------	----------------	------------	-------	-------	-------

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomości Grupy: 3 750 tys. złotych hipoteka zwykła oraz 300 tys. złotych hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco.

10. Bank BPH S.A.	188/2008	30.12.2008	29 050	7 683	17 895
--------------------------	----------	------------	--------	-------	--------

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomości Grupy: 43 285 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: zastawy rejestrowe na rzeczach ruchomych - zapasach, weksel in blanco, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym kredytobiorcy, poręczenie jednostki Grupy.

Grupa zobowiązała się między innymi do spełniania następujących warunków:

- większość transakcji pieniężnych, w tym wymiany walut, będzie się odbywać przez Bank BPH,
- zgody banku wymaga zaciągnięcie istotnych zobowiązań finansowych oraz wypłacanie dywidend,
- suma wskaźnika EBITDA, nie spadnie poniżej określonego w umowie poziomu,
- miesięczny stan zapasu, będzie odpowiednio wyższy niż poziom limitu kredytowego,
- bieżącego przekazywania różnych informacji finansowych i raportowania do Banku.

11. Bank PEKAO S.A.		13.01.2010	52 850	-	-
----------------------------	--	------------	--------	---	---

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomości Grupy do kwoty: 105 700 tys. zł oraz 24 000 tys. EUR, hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: zastaw rejestrowy na udziałach Prosta 32 Sp. o.o. W dniu 14 stycznia 2011 umowa kredytu została rozwiązana.

12. BRE Bank S.A.	02/579/10/Z/LF	17.12.2010	18 500	-	-
--------------------------	----------------	------------	--------	---	---

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomości Grupy : 27 750 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Apartamenty Mokotów Park II i III etap - Villa Solar (Bernardyńska)

13. BRE Bank S.A.	02/430/10/Z/OB	27.10.2010	5 000	5 000	-
--------------------------	----------------	------------	-------	-------	---

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomości Grupy : 5 000 tys. zł hipoteka zwykła i 500 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: cesja z polisy ubezpieczeniowych nieruchomości.

14. Millennium Bank S.A.	1788/10/400/04	08.11.2010	4 000	-	-
---------------------------------	----------------	------------	-------	---	---

Zabezpieczenia :

Hipoteka na nieruchomości Grupy: 6 000 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: cesja z polisy ubezpieczeniowych nieruchomości.

15. Bank BPH S.A.	803341765/107/2010	19.08.2010	4 800	4 321	-
--------------------------	--------------------	------------	-------	-------	---

Zabezpieczenia :

Hipoteka na nieruchomości Grupy: 7 152 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: zastawy rejestrowe na rzeczach ruchomych - zapasach, weksel in blanco, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym kredytobiorcy, poręczenie jednostki z Grupy.

W związku z umową kredytową z Bankiem BPH, Grupa zobowiązała się między innymi do spełniania następujących warunków:

- większość transakcji pieniężnych, w tym wymiany walut, będzie się odbywać przez Bank BPH,
- zgody banku wymaga zaciągnięcie istotnych zobowiązań finansowych oraz wypłacanie dywidend,
- suma wskaźnika EBITDA nie spadnie poniżej określonego w umowie poziomu,
- miesięczny stan zapasu będzie odpowiednio wyższy niż poziom limitu kredytowego,
- bieżącego przekazywania różnych informacji finansowych i raportowania do Banku.

Niespełnienie warunków przewidzianych w umowach kredytowych może w konsekwencji spowodować wypowiedzenie tych umów przez Banki lub zmianę warunków kredytowania, jednak Grupa stoi na stanowisku, iż powyższe zostały spełnione i ryzyko wypowiedzenia umów przez Banki lub istotna zmiana warunków kredytowych jest niskie, więc płynność Grupy nie jest zagrożona.

Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych	31-gru-10	31-gru-09
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	39 400	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	73 700	-
Koszty emisji	(5 478)	-
Wpływy z emisji obligacji netto	107 622	-
Część ujęta w kapitałach własnych	(3 248)	-
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	347	-
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych	708	-
Razem	105 429	-
Część krótkoterminowa	17 841	-
Część długoterminowa	87 588	-
	105 429	-

W dniu 25 czerwca 2010 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę o przydziale 39 400 obligacji zamiennych serii B, których wartość emisyjna, równa wartości nominalnej wynosi 39 400 tys. zł.

Na wartość nominalną obligacji serii B, składa się część kapitałowa o wartości 3 248 tys. zł, zaprezentowana w kapitale rezerwowym oraz część zobowiązaniowa w wysokości 36 152 tys. zł.

Emitent zobowiązany jest, na żądanie Obligatariusza do wcześniejszego wykupu obligacji w przypadkach podziału lub przekształcenia Spółki, albo w przypadku zaprzestania notowań akcji Spółki na giełdzie.

W dniu 30 sierpnia 2010 roku, na mocy Uchwały Nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 maja 2010 roku, Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 14 450 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „C” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 14 450 tys. zł. Na mocy uchwał Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych S.A. oraz Zarządu BondSpot S.A. z dni 23 i 29 września 2010 roku, obligacje serii „C” zostały wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”, a ich pierwsze notowanie miało miejsce w dniu 4 października 2010 roku.

Emitent zobowiązany jest dokonać, na żądanie Obligatariusza, przymusowego przedterminowego wykupu posiadanych Obligacji między innymi w przypadku:

- osiągnięcia lub przekroczenia wartości 75 % przez Wskaźnik Ogólnego Zadłużenia;
- osiągnięcia straty z działalności operacyjnej w wysokości co najmniej 10 milionów złotych za okres półroczny bezpośrednio poprzedzający publikację śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta lub skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta;
- podjęcia uchwały w sprawie wypłaty dywidendy;
- nabycia przez Emitenta lub spółkę wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nieruchomości od podmiotów powiązanych oraz akcjonariuszy posiadających znaczący pakiet akcji;
- osiągnięcia przez iloczyn Średniej Liczby Akcji oraz Średniej Ceny Akcji wartości mniejszej niż 332 miliony złotych w datach ustalenia ceny akcji.

W dniu 29 października 2010 roku, na mocy Uchwały Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 1 października 2010 roku, Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 19 250 szt. rocznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „E” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 19 250 tys. zł. Na mocy uchwał Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych S.A. oraz Zarządu BondSpot S.A. z dni 29 listopada i 1 grudnia 2010 r., obligacje serii „E” zostały wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”, a ich pierwsze notowanie miało miejsce w dniu 3 grudnia 2010 roku.

Emitent zobowiązany jest dokonać, na żądanie Obligatariusza, przymusowego przedterminowego wykupu posiadanych Obligacji między innymi w przypadku:

- osiągnięcia lub przekroczenia wartości 75 % przez Wskaźnik Ogólnego Zadłużenia;
- osiągnięcia straty z działalności operacyjnej w wysokości co najmniej 10 milionów złotych za okres półroczny bezpośrednio poprzedzający publikację śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta lub skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta.

- c) podjęcia uchwały w sprawie wypłaty dywidendy;
- d) nabycia przez Emitenta lub spółkę wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nieruchomości od podmiotów powiązanych oraz akcjonariuszy posiadających znaczący pakiet akcji;
- e) nie wypełnienia w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z jakichkolwiek dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta na podstawie Ustawy o Obligacjach;
- f) otwarcia Postępowania Upadłościowego wobec Emitenta.

W dniu 6 grudnia 2010 roku, na mocy Uchwały Zarządu Nr 1 z dnia 18 listopada 2010 roku, Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 300 000 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „F” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 30 000 tys. zł. Obligacje są zabezpieczone na 5 mln sztuk akcji Marvipol SA. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych obligacje serii „F” zostały w dniu 8 lutego 2011 roku wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”.

Emitent zobowiązany jest dokonać przymusowego przedterminowego wykupu posiadanych Obligacji między innymi w przypadku:

- a) ogłoszenia upadłości lub wszczęcia postępowania naprawczego albo jeżeli sąd ogłosi upadłość Emitenta;
- b) rozwiązania Emitenta lub przeniesienia siedziby Emitenta za granicę;
- c) dokonania transakcji zbycia lub rozporządzenia jakiegokolwiek częścią swojego majątku, na warunkach odbiegających od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym;
- d) wypłaty dywidendy;
- e) udzielenia przez Emitenta lub spółki z Grupy Kapitałowej jakiegokolwiek pożyczki podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej;
- f) udzielenia przez Emitenta lub spółki z Grupy Kapitałowej jakichkolwiek poręczeń albo jakichkolwiek zabezpieczeń tego typu z wyłączeniem poręczeń albo zabezpieczeń tego typu udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej;
- g) złożenia oświadczenia o rozwiązaniu Umowy w Sprawie Ustanowienia Zabezpieczenia;
- h) ustanowienia jakiegokolwiek innego zabezpieczenia na Akcjach niż wynikające z Umów;
- i) obciążenia akcji jakimkolwiek innym prawem rzeczowym;
- j) zajęcia akcji lub wierzytelności na rachunkach prowadzonych dla akcjonariusza przez NOBLE Securities;
- k) złożenia oświadczenia o odwołaniu pełnomocnictwa ustanowionego dla NOBLE Securities w Umowie Dotyczącej Rachunków;
- l) pozostawania w zwłoce z wykonaniem jakiegokolwiek zobowiązania do jakiegokolwiek świadczenia z co najmniej jednej obligacji spośród innych serii emitowanych przez Emitenta;
- m) powstania zobowiązania Emitenta do przedterminowego wykupu co najmniej jednej obligacji spośród innych serii emitowanych przez Emitenta.

W dniu 13 grudnia 2010 roku, na mocy Uchwały Zarządu Nr 1 z dnia 3 grudnia 2010 roku, Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 100 000 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „G” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 10 000 tys. zł. Obligacje są zabezpieczone na 1,66 mln sztuk akcji Marvipol SA. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych obligacje serii „G” zostały w dniu 8 lutego 2011 roku wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”.

Emitent zobowiązany jest dokonać przymusowego przedterminowego wykupu posiadanych Obligacji na zasadach opisanych dla obligacji serii „F”.

24. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się wyłącznie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów dotyczyły następujących projektów:

w tysiącach złotych	31-gru-10	31-gru-09
Inwestycja Mokotów Residence	33	50
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	-
Inwestycja Osiedle Platany	-	-
Inwestycja Villa Avanti	174	3 522
Inwestycja Villa Cavaletti	12 057	7 609
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	38 258	558
Inwestycja Melody Park	890	17 510
Inwestycja Zielona Italia	604	-
Odszkodowania i kary umowne	597	219
Naliczone odsetki od nieterminowych wpłat	-	63
Pozostałe	-	9
	52 613	29 540

25. Rezerwy

w tysiącach złotych	Naprawy gwarancyjne	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2010 r.	4 373	2 246	262	6 881
Zwiększenia/Utworzenie	5 273	761	233	6 267
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(4 373)	(1 883)	(262)	(6 518)
Wartość na dzień 31 grudnia 2010 r.	5 273	1 124	233	6 630
Część długoterminowa	2 228	-	-	2 228
Część krótkoterminowa	3 045	1 124	233	4 402
	5 273	1 124	233	6 630
Wartość na dzień 31 grudnia 2009 r.	4 373	2 246	262	6 881
Część długoterminowa	1 749	-	-	1 749
Część krótkoterminowa	2 624	2 246	262	5 132

Prawne

Grupa została pozwana przez klientkę o zapłatę odszkodowania w związku z uszkodzeniem samochodu na myjni Robo Wash Center. Wartość przedmiotu sporu wynosi 5 tys. zł. Na powyższą kwotę Spółka Dominująca utworzyła rezerwę. Sprawa jest w toku.

Grupa została pozwana przez klientkę inwestycji Kazimierzowska Residence o zapłatę z rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, tj. miejsca parkingowego w garażu podziemnym. Wartość przedmiotu sporu to 36 tys. zł. Grupa na powyższą kwotę utworzyła rezerwę.

Grupa została pozwana przez klientów inwestycji Wiatraczna Residence o odszkodowanie z tytułu opóźnienia w budowie inwestycji. Suma przedmiotu sporu to 657 tys. zł. Na powyższą kwotę Grupa utworzyła rezerwę.

Grupa wniosła sprzeciw od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej. Na powyższą sprawę Grupa utworzyła rezerwę w wysokości 338 tys. zł.

Grupa została pozwana przez nabywcę mieszkania z inwestycji Osiedle Platany, któremu Grupa rozwiązała umowę przedwstępną z uwagi na opóźnienia w płatnościach. Na dzień 31 grudnia 2010 roku całkowita kwota roszczenia wynosiła 74 tys. zł. Na powyższą kwotę Grupa utworzyła rezerwę.

Grupa została pozwana przez byłego pracownika o odszkodowanie z tytułu rozwiązania umowy o pracę. Na powyższą sprawę Grupa założyła rezerwę w wysokości 13 tys. zł.

Aktywa i rezerwy na naprawy gwarancyjne

Rezerwa na naprawy gwarancyjne jest związana ze sprzedażą samochodów w ostatnich 3 latach obrotowych kończących się 31 grudnia 2008, 2009, 2010 (gwarancja udzielana jest na okres trzech lat). Rezerwa ta jest szacowana na podstawie danych historycznych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych poniesionych w latach poprzednich w proporcji do odnotowanej sprzedaży. Oczekuje się, iż zobowiązanie z tego tytułu powstanie w ciągu trzech najbliższych lat.

Kwota utworzonej przez Grupę rezerwy na naprawy gwarancyjne to 5 273 tys. zł.

Ponadto, Grupa na koniec grudnia 2010 roku utworzyła rezerwę na marżę utraconą ze sprzedaży samochodów i części zamiennych wydanych do napraw gwarancyjnych w wysokości: 233 tys. zł.

Aktywa na naprawy gwarancyjne jest równoważna do rezerwy, a odpowiada wartości oczekiwanych zwrotów za poniesione koszty na naprawy gwarancyjne.

Aktywa na naprawy gwarancyjne tworzone są w wysokości równej rezerwom, gdyż oczekiwane zwroty od producenta są w tej samej wysokości.

26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-10	31-gru-09
	-	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	83 049	90 571
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 722	1 722
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	287	3 485
Pożyczka	-	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	10 888	15 817
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	95 946	111 595
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 722	1 958
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	94 224	109 637

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Grupy z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów inwestycyjnych. Kaucje tego rodzaju zatrzymywane są przez Grupę, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy, na okres trzech lat od momentu oddania inwestycji na poczet ewentualnych kosztów związanych z naprawą oddanych budynków.

Faktoring

Zobowiązania z tytułu faktoringu (krótkoterminowe) na dzień 31 grudnia 2010 roku wyniosły 16 794 tys. złotych i są prezentowane w ramach zobowiązań z tytułu dostaw i usług. Grupa na podstawie zawartej umowy faktoringu sprzedaje określone w umowie wierzytelności wynikające ze sprzedaży towarów (samochodów) od określonych Odbiorców na rzecz Faktora. Faktor przejmuje ryzyko wypłacalności Odbiorcy powyżej pewnego limitu. Należności od Odbiorców są również ubezpieczone przez Towarzystwo Ubezpieczeń. Faktor wypłaca na poczet ceny nabycia wierzytelności Odbiorcy zaliczkę stanowiącą ponad 90% wartości wierzytelności w ciągu kilku dni roboczych od dostarczenia odpowiednich dokumentów. Faktorowi przysługuje prowizja z tytułu umowy oraz odsetki kalkulowane na bazie stopy zmiennej WIBOR. Zabezpieczeniem umowy jest weksel in blanco oraz cesja wierzytelności z rachunku bankowego BRE Banku.

27. Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe

Grupa ponosi ryzyko kursowe związane głównie z zakupami samochodów oraz części samochodowych. Waluty używane w tych transakcjach to głównie euro i funty brytyjskie. Grupa na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową.

Kontrakty terminowe typu forward

W 2010 roku Grupa stosowała transakcje forward do zabezpieczania ryzyka kursowego związanego z transakcjami handlowymi (zakup samochodów oraz części samochodowych). Transakcje terminowe zabezpieczające obroty handlowe Grupy przewidują zakup euro po wcześniej ustalonym kursie. Pozwala to na zabezpieczenie przepływów pieniężnych. Zmiany wartości godziwej transakcji zabezpieczających ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Grupa nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń. Na dzień 31 grudnia 2010 r. są to 3 otwarte kontrakty na zakup EUR zawarte z Bankiem BPH i BRE Bankiem.

Kontrakty te zawarte zostały łącznie na kwotę 1.334 tys. EUR. Data rozliczenia to 6 stycznia 2011 (443 tys. EUR), 8 lutego 2011 (750 tys. EUR), 30 marca 2011 (141 tys. EUR). Wycena tych kontraktów do wartości godziwej na dzień bilansowy została przedstawiona przez Bank. Wynik wyceny w kwocie 55 tys. złotych został ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „zyski z inwestycji”.

Wycena kontraktów w kwocie 55 tys. złotych została zaprezentowana w pozycji należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe.

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2010 i 2009 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę zysku przed opodatkowaniem:

	31-gru-10		31-gru-09	
	wzrost 5%	spadek 5%	wzrost 5%	spadek 5%
Należn. i zobow. denominowane w EUR	(1 376)	1 376	(1 620)	1 620
Należn. i zobow. denominowane w GBP	57	(57)	27	(27)
Zobowiązania denominowane w JPY	(4)	4	(7)	7
	(1 323)	1 323	(1 600)	1 600

28. Instrumenty finansowe

Przyjęte przez Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa zarządza wszystkimi opisanymi poniżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest ograniczenie strat Grupy mogących wynikać z niewypłacalności klientów. Cel ten jest realizowany poprzez bieżące monitorowanie wiarygodności kredytowej klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 5 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Grupy.

Ryzyko kredytowe

Zarząd Grupy stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Grupa nie wymaga zabezpieczenia majątkowego w stosunku do aktywów finansowych.

Na dzień 31 grudnia 2010 i 2009 roku oraz 31 grudnia 2009 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

		31-gru-10	
		Wartość brutto	Odpis aktualizujący
<i>w tysiącach złotych</i>			
Nieprzeterminowane		27 210	-
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni		2 853	121
180-360 dni		155	106
powyżej 360 dni		376	298
		30 594	525

		31-gru-09	
		Wartość brutto	Odpis aktualizujący
<i>w tysiącach złotych</i>			
Nieprzeterminowane		21 997	803
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni		1 251	41
180-360 dni		102	87
powyżej 360 dni		320	271
		23 670	1 202

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2010 oraz 2009 przedstawiono poniżej:

	31-gru-10	31-gru-09
Stan na początek okresu	1 202	220
Zmiana odpisu aktualizującego	(677)	982
Stan na koniec okresu	525	1 202

Ryzyko stopy procentowej

Posiadane przez Grupę należności z tytułu udzielonej członkowi Rady Nadzorczej pożyczki ze stałą stopą procentową są jedynym instrumentem finansowym narażającym Grupę na ryzyko zmiany wartości godziwej przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych.

Zaciągnięte przez Grupę kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

Instrumenty finansowe (ciąg dalszy)

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-10	31-gru-09
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	1 734	2 493
Pożyczka	1 734	2 493
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	30 669	22 865
Pożyczka	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	30 669	22 865
Kontrakty terminowe	55	-
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	-	-
Wartość udziałów w spółkach powiązanych	-	-
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-
Środki pieniężne	27 620	17 187
Środki pieniężne	27 620	17 187
	60 078	42 545

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-10	31-gru-09
Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym: zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	241 365	184 041
kredyty bankowe	48 334	87 955
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	83 049	90 571
obligacje	105 429	-
kaucje	2 009	5 207
leasing	2 544	308
pożyczki	-	-
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	241 365	184 041

Kredyty bankowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu

	31-gru-10	31-gru-09
Kwota bazowa kredytów bankowych	268 845	227 645
Naliczone odsetki od kredytów	8 138	7 230
Koszty pozyskania finansowania	831	210

c) Wycena aktywów zaliczonych do instrumentów finansowych

Rodzaj instrumentu finansowego	sposób wyceny na dzień 31.12.2010 r.	wartość w cenie nabycia	wartość według wyceny bilansowej	różnica pomiędzy wartością w cenie nabycia a wyceną bilansową na 31.12.2010 r.	zmiana wyceny w trakcie 2010 roku odniesiona na sprawozdanie z całkowitych dochodów	różnica pomiędzy wartością godziwą a wartością w cenie nabycia odniesiona łącznie na kapitał z aktualizacji wyceny	kwota odniesiona w bieżącym roku na kapitał z aktualizacji wyceny
<i>w tysiącach złotych</i>							
Aktywa przeznaczone do obrotu		-	-	-	-	-	-
		-	-				
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane		1 734	1 734	-	-	-	-
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym		1 734	1 734	-	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe		30 669	30 669	-	-	-	-
Pożyczki udzielone pozostałe		-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług		30 669	30 669	-	-	-	-
Kontrakty terminowe		-	55	55	-	-	-
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności		-	-	-	-	-	-
		-	-				
Aktywa dostępne do sprzedaży		-	-	-	-	-	-
Wartość udziałów w spółkach powiązanych		-	-				
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej		-	-	-	-	-	-
		-	-	-			
Środki pieniężne		27 620	27 620	-	-	-	-
Środki pieniężne		27 620	27 620	-	-	-	-
		60 023	60 078	55	-	-	-

Efektywne stopy procentowe i analizy kategorii wiekowych

W poniższych tabelach przedstawiona została efektywna stopa procentowa dotycząca oprocentowanych aktywów i zobowiązań, w podziale na poszczególne kategorie zapadalności:

w tysiącach złotych	31-gru-10							31-gru-09						
	Efektywna stopa procentowa	Razem	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat	Efektywna stopa procentowa	Razem	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową														
Pożyczki udzielone pozostałe		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową														
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	0,30%	27 174	27 174	-	-	-	-	0,30%	16 557	16 557	-	-	-	-
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Grupy		(48 334)	(15 314)	(15 112)	(15 219)	(2 557)	(132)		(87 955)	(18 655)	(39 109)	(26 005)	(3 238)	(948)
- oprocentowanie zmienne (PLN)		-	-	-	-	-	-	6,06%	(3 073)	-	(3 073)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	5,86%	(2 075)	(375)	(325)	(1 375)	-	-	5,96%	(2 775)	(325)	(325)	(1 500)	(625)	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)		-	-	-	-	-	-	6,62%	(4 590)	-	(4 590)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	-	-	-	-	-	-	-	6,16%	(10 112)	(435)	(4 374)	(1 742)	(2 613)	(948)
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,66%	(23 469)	-	(11 367)	(12 102)	-	-	6,76%	(44 533)	-	(21 770)	(22 763)	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,96%	(5 000)	(2 500)	(2 500)	-	-	-		-	-	-	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,04%	(5 302)	(435)	(436)	(1 742)	(2 557)	(132,0)	6,16%	-	-	-	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,33%	(484)	-	(484)	-	-	-		-	-	-	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	-	-	-	-	-	-	-	6,76%	(4 977)	-	(4 977)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	7,58%	(4 321)	(4 321)											
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,46%	(7 683)	(7 683)	-	-	-	-	6,56%	(17 895)	(17 895)	-	-	-	-
obligacje zwykłe	6,45-9,75%	(72 265)	-	(17 841)	-	(54 424)	-		-	-	-	-	-	-
obligacje zamienne*	6,95%	(33 164)	-	-	-	(33 164)	-							
leasing finansowy (PLN)	3,61%-6,46%	(1 349)	(348)	(348)	(628)	(25)	-	od 5% do 6,46%	(308)	(273)	(35)	-	-	-
leasing finansowy (EUR)	0,82%	(137)	(22)	(23)	(45)	(47)	-		-	-	-	-	-	-
leasing finansowy (EUR)	5%-6,46%	(125)	(54)	(42)	(29)									
leasing finansowy (EUR)	12,60%	(933)	(56)	(56)	(154)	(667)	-		-	-	-	-	-	-
		(129 133)	11 380	(33 422)	(16 075)	(90 884)	(132)		(71 706)	(2 371)	(39 144)	(26 005)	(3 238)	(948)

* nie obejmuje 6% premii która może być wypłacona w przypadku nie wykonania konwersji (Informacje na temat warunków przyszłych płatności z tytułu wyemitowanych obligacji zamiennych na akcje w nocy 21)

Analiza wrażliwości Grupy na zmiany stóp procentowych

Zmiana stóp procentowych o 1 punkt procentowy spowodowałaby zmianę zysku przed opodatkowaniem o kwoty przedstawione poniżej. Poniższa analiza opiera się na założeniu, że inne zmienne, w szczególności kursy walut obcych pozostaną niezmiennione.

	31-gru-10		31-gru-09	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(865)	865	(705)	705

Powyższa tabela dotyczy wpływu na koszty finansowe ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W związku z tym, że większość kosztów odsetek jest kapitalizowana na zapasach, zmiana stóp procentowych spowodowałaby zmianę wartości zapasów na dzień bilansowy a w przyszłości zmianę kosztu własnego sprzedanych produktów.

Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe zostało omówione w nocie 27.

Ryzyko płynności

Płynność finansowa jest monitorowana w Grupie na bieżąco. Dotyczy to zarówno płynności w okresie kilku następnych dni, jak i okresu kilku najbliższych lat. Ryzyko utraty płynności w krótkim okresie jest niskie z uwagi na posiadanie do dyspozycji otwartych linii kredytowych. Na dzień bilansowy aktywa obrotowe pokrywają w całości zobowiązania krótkoterminowe.

Poniższa tabela zawiera analizę zobowiązań finansowych Grupy na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy. Kwoty przedstawione w tabeli stanowią umowne niezdykontowane przepływy pieniężne.

w tysiącach złotych	31.12.2010							31.12.2009						
	Wartość bilansowa	Umowne przepływy pieniężne	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat	Wartość bilansowa	Umowne przepływy pieniężne	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat
Pozostałe zobowiązania	252 253	252 253	110 018	33 422	17 797	90 884	132	199 858	199 858	128 565	39 144	27 963	3 238	948
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	48 334	48 334	15 314	15 112	15 219	2 557	132	87 955	87 955	18 655	39 109	26 005	3 238	948
Obligacje zamienne na akcje	105 429	105 429	-	17 841	-	87 588	-	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 544	2 544	480	469	856	739	-	308	308	273	35	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe i pozostałe zobowiązania długoterminowe	93 937	93 937	93 937	-	-	-	-	106 388	106 388	106 152	-	236	-	-
Zobowiązania z tytułu kaucji	2 009	2 009	287	-	1 722	-	-	5 207	5 207	3 485	-	1 722	-	-
Razem	252 253	252 253	110 018	33 422	17 797	90 884	132	199 858	199 858	128 565	39 144	27 963	3 238	948

Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2010 roku i 31 grudnia 2009 roku.

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Zarządzanie kapitałem

Grupa definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Grupę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem. Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2010 roku 31,53 % (31 grudnia 2009 r.: 30,67 %). Grupa zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania Grupy nie zmieniła się od 2008 roku.

Struktura kapitałowa Grupy obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty ujawnione w nocie nr 23, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe i zysk zatrzymany.

Ponadto Grupa zarządza kapitałem własnym w taki sposób, aby utrzymywać bezpieczny poziom relacji kapitał własny do długu. Grupa nie dokonywała w ostatnich latach wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy.

29. Leasing operacyjny

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingobiorcą

Płatności z tytułu nieodwoływalnych umów leasingu operacyjnego kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych	31-gru-10	31-gru-09
do roku	2 399	1 257
1 do 5 lat	4 542	2 862
powyżej 5 lat	8 545	8 701
	15 486	12 820

Grupa jest stroną umów najmu, dzierżawy oraz ponosi opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zakwalifikowanych jako leasing operacyjny. Umowy najmu są zawarte na różne okresy, zazwyczaj z możliwością przedłużenia umowy. Opłaty z tytułu najmu są najczęściej zwiększane co roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2010 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 5 505 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 4 203 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2010 roku zaksięgowano 2 078 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów (na 31 grudnia 2009 r.: 2 549 tys. zł).

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa wynajęła nieruchomości inwestycyjne w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 15). Płatności z tytułu nieodwoływalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych	31-gru-10	31-gru-09
do roku	16	16
1 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	16	16

Do dnia 31 grudnia 2010 roku uzyskano przychody z tytułu leasingu operacyjnego w wysokości 188 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 103 tys. zł).

30. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów oraz zakupu gruntów z tytułu podpisanych umów przedwstępnych.

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi: 204 507 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2009 r.: 94 910 tys. zł).

31. Zobowiązania warunkowe

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Grupa stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

W 2009 roku w wyniku kontroli skarbowej z prawidłowości rozliczania podatku od towarów i usług za 2008 roku organ podatkowy uznał, iż w odniesieniu do transakcji sprzedaży, których przedmiotem było miejsce przynależne (postojowe) Spółka Zielona Italia (uprzednio: Melody Park Sp. z o.o.) zastosowała błędną stawkę podatku VAT tj. 7% zamiast 22%. Spółka Zielona Italia zarzuciła decyzji organu podatkowego błędne ustalenie faktyczne, wyrażające się w przyjęciu, iż sprzedaje miejsca parkingowe jako pomieszczenia przynależne o charakterze niemieszkalnym. Sprawa oczekuje na rozstrzygnięcie przez WSA. Grupa stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerwy w tym zakresie.

W styczniu 2008 roku do Grupy wpłynął pozew jednego ze współwłaścicieli działki przy ul. Bernardyńskiej (objętej planowanym przez Spółkę projektem Bernardyńska) o wykonanie umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w wysokości 3/8 we współwłasności nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej zawartej przez Grupę z powodem i nabycie przez Grupę udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Wartość przedmiotu sporu wynosi 4 318 tys. zł. Zgodnie z umową przedwstępną zawartą w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości miała zostać zawarta w terminie do dnia 15 czerwca 2007 roku, jednak w ustalonym terminie strony nie przystąpiły do aktu. W dniu 25 stycznia 2008 roku Grupa złożyła odpowiedź na pozew wskazując, iż w związku z dokonaniem przez Spółkę w dniu 14 września 2007 roku przeniesieniem praw i roszczeń z umów przedwstępnych na Mokotów Park Sp. z o.o., Grupa nie powinna być stroną tego postępowania. Postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie, I Wydział Cywilny. Toczy się także postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa z powództwa Mokotów Park Sp. z o.o.o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez ustalenie iż osoba, która wniosła powództwo przeciwko Marvipol S.A nie ma tytułu do nieruchomości. Rozstrzygnięcie tego postępowania ma bezpośrednie znaczenie dla postępowania przeciwko Spółce dominującej.

W 2007 roku Grupa zakupiła teren przy ul. Pasymskiej w Warszawie. Nabycie nastąpiło w oparciu o księgę wieczystą nie zawierającą wzmianek wpisów i ostrzeżeń, z notarialnym zapewnieniem zbywców, iż nie toczą się postępowania sądowe, a więc nabycie było chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Badanie księgi przed transakcją nie wykazało zagrożeń. Po nabyciu ujawniło się postępowanie sądowe (wzmianka o ostrzeżeniu z daty po nabyciu) w odniesieniu do części nieruchomości, w którym osoby z rodziny jednego ze zbywców dochodzą ustalenia, iż nabyły tę nieruchomość w trybie ustawy o nabyciu własności gospodarstw rolnych. Osoby te wygrały sprawę w I instancji, zarówno zbywca jak i Marvipol S.A złożyli apelację. Apelacja wygrana przez Spółkę, sprawa w ponownym rozpoznaniu.

W listopadzie 2008 roku Grupa złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie sprzeciw od orzeczenia SKO oddalającego wniosek w sprawie ustalenia iż aktualizacja opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości przy ulicy Bernardyńskiej jest nieuzasadniona. Wartość przedmiotu sporu 430 tys. zł.

Grupa została pozwana przez klientów inwestycji Wiatraczna Residence o odszkodowania z tytułu opóźnienia w budowie inwestycji. Suma przedmiotu sporu została opisana w nocie 25. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie jest w stanie oszacować kwoty z tytułu kolejnych ewentualnych sporów z powyższego tytułu.

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w nocie 25.

32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Ogólnym celem podejmowania transakcji z podmiotami powiązanymi, dysponującymi fundamentalną wiedzą w obszarze funkcjonowania Grupy, jest jak najlepsze służeń działalności Grupy i optymalizowanie kreowanej przez Grupę wartości dodanej.

Transakcje z kadrą kierowniczą

Pożyczki dla kierownictwa

Na 31 grudnia 2010 roku saldo z tytułu pożyczki udzielonej członkowi Rady Nadzorczej wynosi 1 734 tys. zł (na 31 grudnia 2009r.: 2 493 tys. zł) wraz z należnymi odsetkami.

Wynagrodzenie dodatkowe kadry kierowniczej

Grupa, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (składki na świadczenia emerytalne), wypłaca kadrze kierowniczej wynagrodzenia na podstawie umowy o świadczenie usług.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych w przedsiębiorstwie Emitenta

w tysiącach złotych	01-sty-10 31-gru-10	01-sty-09 31-gru-09
Andrzej Nizio - Prezes Zarządu	636	1 615
Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu	12	238
Tomasz Wajskerber - Członek Zarządu	333	-
	981	1 853

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych	01-sty-10 31-gru-10	01-sty-09 31-gru-09
Aleksander Chłopecki	20	20
Piotr Nadolski	12	16
Ryszard Rapacki	4	-
	36	36

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez członków zarządu.

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-10 31-gru-10	01-sty-09 31-gru-09	31-gru-10	31-gru-09
Sprzedaż produktów i usług				
Spółki kontrolowane przez członka zarządu	20 099	9 114	3 759	3 313
Zakup produktów i usług				
Spółki kontrolowane przez członka zarządu	7 754	5 896	144	201

Wszystkie nierozliczone salda z jednostkami powiązanymi są wyceniane na warunkach transakcji rynkowych i mają być uregulowane w przeciągu 6 miesięcy od daty bilansowej. Żadne z sald nie jest zabezpieczone.

33. Podmioty Grupy (Jednostki wchodzące w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego)

Jednostka dominująca

Marvipol S.A.	Udział %	
Jednostki zależne	31-gru-10	31-gru-09
JLR Polska Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Centrum Sp. z o.o.	100%	100%
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Sp. z o.o.	0,21%	100%
Melody Park Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Łódź Sp. z o.o.	100%	100%
Caterham Polska Sp. z o.o.	100%	100%
AML Polska Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%
M Automotive Sp. z o.o.	100%	-

*Na dzień bilansowy udział procentowy w kapitale zakładowym Marvipol Development Sp. z o.o. przedstawiał się następująco:

Marvipol S.A. - 0,21% ,

Prosta 32 Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Marvipol S.A.) - 99,79% .

Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego

Zielona Italia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (uprzednio: Melody Park Sp. z o.o.) została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2001 roku pod numerem KRS 0000044715. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 13 000 tys. zł i dzieli się na 130 000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Zielona Italia Sp. z o.o. posiada status spółki celowej, tj. podmiotu powołanego w celu realizowania określonych projektów deweloperskich. W najbliższym czasie Spółka kontynuować będzie rozpoczętą w 2010 roku realizację projektu deweloperskiego „Osiedle Zielona Italia”. Po zakończeniu realizacji projektu „Osiedle Zielona Italia”, w przyszłych okresach, przewidywane jest kontynuowanie działalności Spółki poprzez realizowanie kolejnych projektów deweloperskich.

Marvipol Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 roku pod numerem KRS 0000270681. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 70 150 tys. zł i dzieli się na 140 300 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały objęte w następujący sposób:

- 300 udziałów zostało objętych przez wspólnika Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wkład pieniężny,
- 140 000 udziałów zostało objętych przez wspólnika Prosta 32 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wkład niepieniężny o wartości 70 000 tys. zł złotych w postaci Przedsiębiorstwa spółki Prosta 32 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiącego zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, w tym w szczególności związanej z realizacją projektu inwestycyjnego „Prosta Tower” polegającego na budowie budynku biurowego z garażem podziemnym na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Prostej. Jednostka Marvipol Development Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

Mokotów Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2006 roku pod numerem KRS 0000269620. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 270 tys. zł i dzieli się na 540 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Jednostka Mokotów Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

Prosta 32 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 grudnia 2007 pod numerem KRS 0000295118. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7 795 tys. zł i dzieli się na 15 590 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Jednostka Prosta 32 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

Aktualnie Spółka pełni funkcję inwestora zastępczego Marvipol Development Sp. z o.o.

Marvipol TM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 września 2009 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 października 2009 roku pod numerem KRS 0000338809. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 103 821 tys. zł i dzieli się na 2 076 420 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

Przedmiotem działalności Marvipol TM Sp. z o.o. jest działalność profesjonalna, naukowa i technologiczna. Spółka posiada prawa ochronne oraz prawa do znaków towarowych Marvipol, Marvipol Development, Prosta Tower i Robo Wash Center.

JLR Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Jaguar Poland Sp. z o.o. a następnie pod firmą Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.), została zawiązana w dniu 15 stycznia 1992 roku i wpisana do rejestru handlowego w dniu 2 lutego 1992 roku, a następnie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 roku pod numerem KRS 0000094317. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2 000 tys. zł i dzieli się na 4 tys. udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. JLR Centrum Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover.

JLR Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 października 2003 roku i w dniu 20 października 2003 roku, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000176909. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2 000 tys. zł i dzieli się na 4 tys. udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. JLR Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie importu samochodów marki Jaguar oraz Land Rover jako wyłączny przedstawiciel producentów samochodów tych marek w Polsce.

JLR Gdańsk Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 roku pod numerem KRS 0000282421. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3 220 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32 tys. zł każdy. JLR Gdańsk Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover.

JLR Łódź Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 15 października 2008 roku pod numerem KRS 0000315517. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 6 468 tys. zł i składa się z 3 234 udziałów po 2 tys. zł każdy. JLR Łódź Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover.

Caterham Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 maja 2009 roku pod numerem KRS 0000330282. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 475 tys. zł i dzieli się na 950 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Caterham Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Caterham.

AML Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 września 2009 roku pod numerem KRS 0000338109. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2 000 tys. zł i dzieli się na 4 000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. AML Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Aston Martin.

M Automotive Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 lutego 2010 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 marca 2010 roku pod numerem KRS 0000351883. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 500 tys. zł i dzieli się na 1 000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Przeważającym przedmiotem działalności M Automotive Sp. z o.o. jest sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych.

34. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 2010 roku: 3,9603 PLN/EUR (na 31 grudnia 2009r.: 4,1082 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2010 roku: 4,0044 PLN/EUR, oraz dla danych na 31 grudnia 2009 roku na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2009 roku: 4,3406 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu

w tysiącach złotych

	31-12-2010		31-12-2009	
	PLN	EUR	PLN przekształcone	EUR
Aktywa razem	466 575	117 814	358 202	87 192
Aktywa trwałe	120 923	30 534	52 202	12 707
Aktywa obrotowe	345 652	87 280	306 000	74 485
Pasywa razem	466 575	117 814	358 202	87 192
Kapitał własny	147 124	37 150	109 864	26 742
Zobowiązania długoterminowe	118 523	29 928	42 182	10 268
Zobowiązania krótkoterminowe	200 928	50 736	206 156	50 182

Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych

	01-01-2010 31-12-2010		01-01-2009 31-12-2009	
	PLN	EUR	PLN przekształcone	EUR
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	350 154	87 442	414 978	95 604
Koszty sprzedaży	(312 015)	(77 918)	(380 053)	(87 558)
Zyski z inwestycji	4 705	1 175	189	44
Zysk na działalności operacyjnej	42 844	10 699	35 114	8 090
Koszty finansowe netto	(6 877)	(1 717)	(5 876)	(1 354)
Zysk przed opodatkowaniem	35 967	8 983	29 238	6 736
Podatek dochodowy	(6 426)	(1 605)	(4 740)	(1 092)
Zysk netto za rok obrotowy	29 541	7 378	24 498	5 644

35. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy

Najbardziej istotne czynniki mogące mieć wpływ na sytuację finansową Grupy w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy, to:

- dostępność na rynku rozsądnego finansowania zewnętrznego dla podmiotów gospodarczych,
- dostępność produktów finansowych dla końcowych odbiorców produktów oferowanych przez spółki Grupy, a w szczególności ich dostosowanie do wszystkich potencjalnych grup klientów,
- ustabilizowanie się koniunktury na rynku kapitałowym i stabilna sytuacja na rynku pieniężnym,
- kształtowany przez media sentyment do poszczególnych branż i działania w sferze makro podejmowane przez władze lokalne i państwowe,
- zmiany w przepisach prawnych, w tym podatkowych, wpływające, w nieprzewidywalny z właściwym wyprzedzeniem sposób, na popyt na produkty oferowane przez spółki Grupy,
- przewidywalna, zgodna z ustalonymi harmonogramami i terminowa realizacja podpisanych przez spółki Grupy umów, w tym na prace budowlane przez firmy budowlane realizujące w systemie generalnego wykonawstwa poszczególne inwestycje Grupy oraz przez producentów samochodów dystrybuowanych na terenie Polski przez spółki Grupy,
- zdolność spółek Grupy do realizacji wyznaczonych wolumenów sprzedaży.

36. Inne najważniejsze zdarzenia w okresie 1 stycznia 2010 - 31 grudnia 2010 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2010 roku.

W dniu 13 stycznia 2010 roku Prosta 32 Sp. z o.o. zawarła z Bankiem PEKAO S.A. Umowę Kredytu, na mocy której Bank PEKAO S.A. podjął się współfinansowania realizowanego projektu inwestycyjnego „Prosta Tower” i udzielił:

- kredytu w łącznej kwocie nieprzekraczającej 52 850 tys. zł, z czego w Transzy Budowlanej w kwocie 46 350 tys. zł, nie wyższej jednak niż 60% kosztów netto realizacji Projektu oraz w Transzy VAT w maksymalnej kwocie 6 500 tys. zł,
- kredytu Inwestycyjnego w kwocie nieprzekraczającej 12 000 tys. €, nie wyższej jednak od kwoty faktycznego zadłużenia Spółki z tytułu Transzy Budowlanej i nie wyższej niż 60% całkowitych kosztów netto realizacji Projektu lub wartości rynkowej nieruchomości, przy czym środki z Kredytu Inwestycyjnego przeznaczone zostaną wyłącznie na refinansowanie zobowiązań Spółki wobec Banku z tytułu Transzy Budowlanej.

W dniu 13 stycznia 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z jednostką zależną Prosta 32 Sp. o.o. oraz Bankiem PEKAO S.A. Umowę poręczenia do kwoty 4 000 tys. zł, a także Umowę gwarancji na wypadek przekroczenia kosztów budowy do kwoty 6 400 tys. zł.

W dniu 29 stycznia 2010 roku, w związku z całkowitą spłatą kwoty kredytu udzielonego przez BRE Bank S.A. zgodnie z Umową Kredytową nr 02/336/08/Z/OB, Grupa złożyła wnioski do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie o wykreślenie hipotek umownych kaucyjnych ustanowionych tytułem zabezpieczenia ww. kredytu na dwóch nieruchomościach Grupy do kwoty 35 000 tys. zł.

W dniu 29 stycznia 2010 roku został podpisany aneks do umowy kredytowej z DnB NORD Polska S.A. nr 1015063966 z dnia 5 października 2006 roku. Na mocy aneksu uległ przedłużeniu okres kredytowania i ostateczny termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 stycznia 2011 roku.

W dniu 29 stycznia 2010 roku został podpisany aneks do umowy kredytowej z BRE BANK S.A. nr 02/316/06/Z/VV z dnia 17 lipca 2006 roku. Na mocy aneksu uległ przedłużeniu okres kredytowania i ostateczny termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2010 roku.

W dniu 10 lutego 2010 roku została zawiązana spółka M Automotive Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Przedmiotem działalności M Automotive Sp. z o.o. jest działalność usługowo-handlowa. W dniu 19 marca 2010 roku nastąpiła rejestracja M Automotive Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W dniu 15 lutego 2010 roku Marvipol S.A. podpisała Aneks do Umowy pożyczki z Zielona Italia Sp. z o.o. (uprzednio: Melody Park Sp. z o.o.) – jednostką zależną od Marvipol S.A. Na mocy Aneksu kwota stanowiąca limit pożyczki udzielonej Marvipol S.A. przez Melody Park Sp. z o.o. została zwiększona z 8 000 tys. zł do 21 915 tys. zł.

W dniu 19 lutego 2010 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. postanowiło wyrazić zgodę na zbycie w drodze wniesienia wkładu niepieniężnego do spółki celowej, w której Marvipol S.A. jest jedynym współnikiem zorganizowanej części przedsiębiorstwa związanej z realizacją projektu inwestycyjnego Villa Cavaletti.

W dniu 26 lutego 2010 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Melody Park (obecnie: Zielona Italia) Sp. z o.o. – jednostki zależnej od Marvipol S.A., podjęło uchwałę w przedmiocie podziału zysku w kwocie 23 518 tys. zł. osiągniętego przez Melody Park w roku 2009 oraz niepodzielonych zysków z lat ubiegłych w łącznej kwocie 510 tys. zł, pomniejszonych o łączną kwotę 163 tys. zł przeznaczoną na pokrycie strat z lat ubiegłych. Ostateczna kwota 23 865 tys. zł została przeznaczona w całości na wypłatę w formie dywidendy, w terminie do dnia 31 marca 2010 roku.

Po dniu 16 marca 2010 roku Grupa skorygowała zbadane sprawozdania za rok obrotowy 2009 i sporządziła je ponownie pod datą 6 kwietnia 2010 roku. Dokonana korekta dotyczy zmiany kalkulacji podatku dochodowego od osób prawnych oraz rozpoznania rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku z ujęciem przez Grupę w sprawozdaniu finansowym skutków podatkowych aportu nakładów wniesionych do spółki zależnej Prosta 32 Sp. z o.o.

W dniu 19 marca 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym. Na mocy aneksu, w związku z realizacją przez Marvipol S.A. inwestycji Apartamenty Mokotów Park, BRE Bank S.A. wyraził zgodę na wyodrębnienie 5 807 m2 działki spod zabezpieczenia spłaty kredytu, w tym na urządzenie dla wyodrębnionej nieruchomości Księgi Wieczystej bez obciążenia hipotecznego na rzecz Banku.

W dniu 22 marca 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/289/06/Z/OB o kredyt obrotowy złotowy. Na mocy aneksu, w związku z realizacją przez Marvipol S.A. inwestycji „Apartamenty Mokotów Park”, BRE Bank S.A. wyraził zgodę na wyodrębnienie 5 807 m2 działki spod zabezpieczenia spłaty kredytu, w tym na urządzenie dla wyodrębnionej nieruchomości Księgi Wieczystej bez obciążenia hipotecznego na rzecz Banku.

W dniu 28 marca 2010 roku, na mocy uchwały Zarządu, Marvipol S.A. dokonała podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria E. W drodze subskrypcji prywatnej objętych zostało 395 200 akcji serii E, o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, zatem kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 79 tys. zł, tj. do kwoty 7 385 tys. zł. W dniu 12 kwietnia 2010 roku podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W dniu 6 kwietnia 2010 roku Mariusz Wojciech Książek złożył w Marvipol S.A. oświadczenie o swojej rezygnacji ze skutkiem na dzień 9 kwietnia 2010 roku z udziału w Zarządzie Marvipol S.A.

W dniu 6 kwietnia 2010 roku Grupa otrzymała złożone w wykonaniu uprawnień osobistych Założycieli Spółki Oświadczenie Mariusza Wojciecha Książek i Andrzeja Nizio o powierzeniu Andrzejowi Nizio pełnienia od dnia 10 kwietnia 2010 roku funkcji Prezesa Zarządu Marvipol S.A.

W dniu 6 kwietnia 2010 roku Ludwik Opiela złożył w Marvipol S.A. oświadczenie o swojej rezygnacji ze skutkiem na dzień 9 kwietnia 2010 roku z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.

W dniu 9 kwietnia 2010 roku powołano w skład Rady Nadzorczej Mariusza Wojciecha Książek, który od dnia 28 maja 2010 roku pełni funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej.

W dniu 9 kwietnia 2010 roku powołano w skład Zarządu Spółki Marvipol S.A. Tomasza Wajskerber.

W dniu 21 czerwca 2010 roku uchwalone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A. z dnia 28 maja 2010 roku zmiany Statutu Spółki zostały przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS, wpisane do rejestru przedsiębiorców.

W dniu 25 czerwca 2010 roku, na mocy Uchwały Nr 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Marvipol S.A. z dnia 28 maja 2010 roku, Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 39 400 szt. trzyletnich obligacji zamiennych serii „B” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 39 400 tys. zł. Na mocy uchwał Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych S.A. oraz Zarządu BondSpot S.A. z dni 24 i 30 sierpnia 2010 roku, obligacje serii „B” zostały wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”, a ich pierwsze notowanie miało miejsce w dniu 2 września 2010 roku.

W dniu 19 sierpnia 2010 roku JLR Polska Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A., zawarła Aneks nr 1 do Umowy Kredytu nr 188/2008 podpisanej z Bankiem BPH S.A. w dniu 30 grudnia 2008 r., na mocy którego Wielocelowa linia kredytowa uległa zwiększeniu do kwoty 29 050 tys. zł, wprowadzona została możliwość zadłużania się, w ramach kwoty linii kredytowej, również w walucie EUR, czas udostępnienia kredytu został przedłużony do dnia 18 lutego 2013 roku, hipoteka kaucyjna na nieruchomości będącej w wieczystym użytkowaniu przez jednostkę zależną od Marvipol S.A., uległa zwiększeniu do łącznej kwoty 43 284,5 tys. zł, a także zastawy rejestrowe, stanowiące zabezpieczenie spłaty kredytu, uległy zwiększeniu do łącznej kwoty 43 284,5 tys. zł.

W dniu 19 sierpnia 2010 roku AML Polska Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A., zawarła Umowę Kredytu nr 803341765/107/2010 z Bankiem BPH S.A., której przedmiotem jest kredyt w formie wielocelowej wielowalutowej linii kredytowej do kwoty stanowiącej równowartość 4 800 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności przedsiębiorstwa. Kredyt został udostępniony w EUR na okres do dnia 18 lutego 2012 roku. Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka kaucyjna do kwoty 7 152 tys. zł na będącej w wieczystym użytkowaniu przez jednostkę zależną od Marvipol S.A. nieruchomości zabudowanej zlokalizowanej w Warszawie, a także zastawy rejestrowe do łącznej kwoty 7 152 tys. zł na rzeczach ruchomych należących do jednostek zależnych od Marvipol S.A.

W dniu 20 sierpnia 2010 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A. podjęło uchwałę o powierzeniu Członkowi Zarządu Sławomirowi Horbaczewskiemu pełnienia funkcji Wice Prezesa Zarządu.

W dniu 27 sierpnia 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z Ciech S.A. przedwstępną Umowę Sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni ca. 1,19 ha, usytuowanej w Warszawie przy ul. Powązkowskiej. Przeniesienie własności prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości na Marvipol S.A. zostało sfinalizowane w dniu 9 grudnia 2010 roku.

W dniu 30 sierpnia 2010 roku, na mocy Uchwały Nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Marvipol S.A. z dnia 28 maja 2010 roku, Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 14 450 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „C” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 14 450 tys. zł. Na mocy uchwał Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych S.A. oraz Zarządu BondSpot S.A. z dni 23 i 29 września 2010 r., obligacje serii „C” zostały wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”, a ich pierwsze notowanie miało miejsce w dniu 4 października 2010 roku.

W dniu 6 września 2010 roku Melody Park (obecnie: Zielona Italia) Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A., zawarła z Salwator Włochy Sp. z o.o. Warunkową Umowę Sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni ca. 5,74 ha, usytuowanej w Warszawie przy ul. Obywatelskiej, wraz z prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę dla projektu mieszkaniowego na ca. 50 tys. m² PUM. Przeniesienie własności prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości na Spółkę zostało sfinalizowane w dniu 11 października 2010 roku.

W dniu 8 września 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z Veolia Transport Sp. z o.o. przedwstępną Umowę Sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni ca. 1,14 ha, usytuowanej w Warszawie przy ul. Sokratesa. Przeniesienie własności tej nieruchomości na Marvipol S.A. zostało sfinalizowane w dniu 1 grudnia 2010 roku.

W dniu 8 października 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z Osobą fizyczną przedwstępną Umowę Sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni ca. 0,94 ha, usytuowanej w Warszawie. Przeniesienie własności tej nieruchomości na Marvipol S.A. zostało zaplanowane w terminie do dnia 8 kwietnia 2011 roku.

W dniu 26 października 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym. Na mocy aneksu kwota kredytu została zwiększona z 5 000 tys. zł do 10 000 tys. zł, a termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 28 października 2011 r. Zmianie uległ też sposób zabezpieczenia spłaty kredytu w ten sposób, że w miejsce hipoteki kaucyjnej do kwoty 5 500 tys. zł ustanowionej w 2008 r. na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A. nieruchomości gruntowej w Warszawie o powierzchni ca. 3,9 ha, ustanowione zostaną hipoteki kaucyjne do kwoty 11 000 tys. zł, na będących własnością Marvipol S.A. nieruchomościach - dwóch znajdujących się na terenie Warszawy lokalach użytkowych o łącznej powierzchni ca. 675 m² oraz trzech usytuowanych w Mikołajkach działkach gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha.

W dniu 27 października 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. Umowę kredytu nr 02/430/10/Z/OB. Przedmiotem Umowy jest kredyt obrotowy w kwocie 5 000 tys. zł przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności związanej z inwestycjami realizowanymi ze środków własnych Marvipol S.A. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 28 października 2011 roku. Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowią hipoteki zwykła i kaucyjna do łącznej kwoty 5.500 tys. zł, na będących własnością Marvipol S.A. nieruchomościach - dwóch znajdujących się na terenie Warszawy lokalach użytkowych o łącznej powierzchni ca. 675 m² oraz trzech usytuowanych w Mikołajkach działkach gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha.

W dniu 29 października 2010 roku, na mocy Uchwały Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Marvipol S.A. z dnia 1 października 2010 roku, Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 19 250 szt. rocznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „E” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 19 250 tys. zł. Na mocy uchwał Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych S.A. oraz Zarządu BondSpot S.A. z dni 29 listopada i 1 grudnia 2010 r., obligacje serii „E” zostały wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”, a ich pierwsze notowanie miało miejsce w dniu 3 grudnia 2010 roku.

W dniu 8 listopada 2010 roku uchwalone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A. z dnia 1 października 2010 roku zmiany Statutu Spółki zostały przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS, wpisane do rejestru przedsiębiorców.

W dniu 8 listopada 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z Bankiem Millennium S.A. Umowę o kredyt w rachunku bieżącym nr 1788/10/400/04. Przedmiotem Umowy jest kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 4 000 tys. zł przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 7 listopada 2011 roku. Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 6 000 tys. zł na będących własnością Marvipol S.A. nieruchomościach – usytuowanych w Warszawie lokalach użytkowych.

W dniu 9 listopada 2010 roku Marvipol S.A. dokonała przedterminowej, całkowitej spłaty kredytu i rozwiązała Umowę o kredyt w rachunku bieżącym zawartą z Bankiem DnB Nord Polska S.A. w dniu 5 października 2006 roku. Wobec spłaty kredytu Bank wydał zgodę na wykreślenie hipoteki umownej łącznej kaucyjnej do kwoty 7 500 tys. zł ustanowionej na wymienionych w treści Umowy nieruchomościach, jako zabezpieczenie spłaty kredytu.

W dniu 11 listopada 2010 roku Zielona Italia (dawniej: Melody Park) Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A., zawarła z Mostostal Warszawa S.A. Umowę o ustanowieniu i zakresie obowiązków Inwestora Zastępczego, której przedmiotem jest inwestorstwo zastępcze polegające na wykonaniu projektu wykonawczego, realizacji oraz uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynków zaplanowanych do wybudowania w ramach nowego projektu deweloperskiego, realizowanego w Warszawie przy ul. Obywatelskiej, który otrzymał nazwę „Osiedle Zielona Italia”. Realizacja Umowy została zaplanowana na okres od 17 listopada 2010 r. do 28 lutego 2014 roku.

W dniu 30 listopada 2010 roku Marvipol S.A., w oparciu o Uchwałę Nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 1 października 2010 roku, zawarła z Marvipol TM Sp. z o.o. – jednostką zależną od Marvipol S.A., Umowę Wniesienia Aportu do Spółki. Na mocy Umowy Marvipol S.A. przeniosła na Marvipol TM Sp. z o.o. własność zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci wyodrębnionego w strukturze przedsiębiorstwa Marvipol S.A. Działu Marketingu i Zarządzania Własnością Intelektualną, jako wkład niepieniężny na pokrycie obejmowanych udziałów w podwyższonym o 103 771 tys. zł. kapitale zakładowym Marvipol TM Sp. z o.o. Marvipol S.A. objęła za wkład niepieniężny 2 075 420 udziałów w jednostce zależnej Marvipol TM Sp. z o.o.

W dniu 6 grudnia 2010 roku, na mocy Uchwały Zarządu Nr 1 z dnia 18 listopada 2010 roku, Marvipol S.A. dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 300 000 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „F” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 30 000 tys. zł. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych obligacje serii „F” zostały w dniu 8 lutego 2011 roku wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”.

W dniu 13 grudnia 2010 roku Marvipol S.A. podpisała Aneks do Umowy pożyczki z Zielona Italia (dawniej Melody Park) Sp. z o.o. – jednostką zależną od Marvipol S.A. Na mocy Aneksu kwota stanowiąca limit pożyczki udzielonej Zielona Italia Sp. z o.o. przez Marvipol S.A. została zwiększona z 13 000 tys. zł do 30 000 tys. zł.

W dniu 13 grudnia 2010 r., na mocy Uchwały Zarządu Nr 1 z dnia 3 grudnia 2010 r., Marvipol S.A. dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 100.000 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „G” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 10.000 tys. zł. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych obligacje serii „G” zostały w dniu 8 lutego 2011 r. wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”.

W dniu 17 grudnia 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. Umowę kredytu nr 02/579/10/Z/LF. Przedmiotem Umowy jest kredyt odnawialny do kwoty 18 500 tys. zł przeznaczony na finansowanie kosztów II i III etapu realizowanej przez Marvipol S.A. inwestycji „Apartamenty Mokotów Park” w Warszawie, przy ul. Bernardyńskiej. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 30 października 2014 roku. Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka kaucyjna do kwoty 27 750 tys. zł, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A., położonej w Warszawie nieruchomości o powierzchni ca. 3,9 ha.

W dniu 17 grudnia 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/289/06/Z/OB o kredyt obrotowy na kwotę 80 000 tys. zł. Na mocy Aneksu uległ zmianie harmonogram spłaty kredytu w ten sposób, że pozostająca do spłaty kwota 25 000 tys. zł zostanie spłacona w 12 comiesięcznych ratach po 1 000 tys. zł każda, począwszy od dnia 31 grudnia 2010 roku, jednej racie w kwocie 500 tys. zł płatnej w dniu 30 grudnia 2011 roku oraz jednej racie w kwocie 12 500 tys. zł płatnej w dniu 30 października 2014 roku.

W dniu 4 stycznia 2011 roku, na mocy Uchwały Zarządu Nr 3 z dnia 16 grudnia 2010 roku, Marvipol S.A. dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 200 000 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „H” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 20 000 tys. zł. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych obligacje serii „H” zostały w dniu 8 lutego 2011 roku wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”.

W dniu 14 stycznia 2011 roku, na wniosek Prosta 32 Sp. z o.o. – jednostki zależnej od Marvipol S.A., za zgodą Marvipol Development Sp. z o.o., została rozwiązana Umowa Kredytu zawarta przez Prosta 32 Sp. z o.o. w dniu 13 stycznia 2010 roku z Bankiem PEKAO S.A., na mocy której Bank podjął się współfinansowania projektu inwestycyjnego „Prosta Tower”. W okresie obowiązywania Umowy kredyt nie został przez Prosta 32 Sp. z o.o. pociągnięty.

W związku z zawartym przez Marvipol S.A. w dniu 14 stycznia 2011 roku Porozumieniem w sprawie rozwiązania Umowy Kredytu z dnia 13 stycznia 2010 roku pomiędzy Prosta 32 Sp. o.o. oraz Bankiem PEKAO S.A. rozwiązaniu uległy Umowa poręczenia do kwoty 4 000 tys. zł oraz Umowa gwarancji na wypadek przekroczenia kosztów budowy do kwoty 6 400 tys. zł zawarte przez Spółkę z jednostką zależną Prosta 32 Sp. o.o. oraz Bankiem PEKAO S.A.

W dniu 21 stycznia 2011 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/289/06/Z/OB o kredyt obrotowy na kwotę 80 000 tys. zł. Na mocy Aneksu zmianie uległo zabezpieczenie spłaty kredytu w ten sposób, że z dniem 21 stycznia 2011 roku wygasły: (1) poręczenie Melody Park (obecnie Zielona Italia) Sp. z o.o. – jednostki zależnej od Emitenta, (2) globalna cesja wierzytelności należnych Melody Park Sp. z o.o. od nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych w inwestycji Melody Park.

W dniu 26 stycznia 2011 roku został podpisany Aneks do Umowy pożyczki z Zielona Italia (dawniej Melody Park) Sp. z o.o. – jednostką zależną od Marvipol S.A. Na mocy Aneksu kwota stanowiąca limit pożyczki udzielonej Zielona Italia Sp. z o.o. przez Marvipol S.A. została zwiększona z 30 000 tys. zł do 40 000 tys. zł.

W dniu 03 marca 2011 roku Zielona Italia Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę nr 2129/11/408/04 o odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa mieszkaniowego w kwocie 25 000 tys. zł z przeznaczeniem na częściowe, nieprzekraczające 80% całkowitych kosztów inwestycji brutto, finansowanie/refinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjnego „Osiedle Zielona Italia” [OZI] realizowanego w Warszawie. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 2 grudnia 2013 roku. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę banku.

Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowią: pierwszorzędna hipoteka do kwoty 42 500 tys. zł na położonej w Warszawie nieruchomości jednostki zależnej Zielona Italia Sp. z o.o., zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach tej spółki, cesja wierzytelności z polis ubezpieczeniowych dotyczących OZI, przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali w OZI, cesja praw z kontraktu z generalnym wykonawcą na Bank oraz przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej oraz zezwoleń dotyczących OZI.

W dniu 10 marca 2011 roku Marvipol Development Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A., zawarła z BRE Bank S.A. Umowę kredytową nr 02/105/11/Z/FA o kredyt inwestycyjny w kwocie 23 750 tys. zł z przeznaczeniem na sfinansowanie części pozostałych kosztów budowy inwestycji „Prosta Tower” realizowanej w Warszawie przez Marvipol Development Sp. z o.o. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 28 lutego 2016 roku. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę banku.

W Grupie nie wystąpiły inne znaczące zdarzenia mające wpływ na jej działalność.

37. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wynagrodzenia netto dla biegłych rewidentów przeprowadzających badanie sprawozdań finansowych za rok 2010 w Grupie kapitałowej Marvipol S.A. wyniosły 202 tys. zł.

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/